

Takstrapport

(Salgsrapport)

Takstmannens rolle

Denne rapport er utført av et selskap og takstmann som har ingen tilknytninger til kunde eller andre aktører. Rapporten er utarbeidet av Byggmester / takstmann med lang erfaring innen taksering, eiendom og eiendomsforvaltning.

Når takst utføres flyttes det ikke på innbo/ møbler og det kan derfor være feil og mangler som ikke er synlig for takstmann.

Fuktmålinger av bad er ofte avhengig av bruk, hvis dusj f eks ikke har vært i bruk vil ikke lekkasjer kunne oppdages.

Selger har lest gjennom denne rapporten og godkjent den før bruk.

Innehold

Takst rapporten er en tilstandsrapport av våtrom og byggets mest kostbare elementer. Den er laget som nivå 1 rapport i henhold til NS 3424, tilstandsanalyse av byggverk. Det vil si en visuell befaring med tillegg av enkle målinger med fuktmåler eller indikator. Rapporten inkluderer NS3424 som tilstandsgrader og svikt. Hvis ikke annet er opplyst er det benyttet fuktmåler av type Protimeter MMS.

Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

0: ingen symptomer, 1: svake symptomer, 2: middels kraftige symptomer, 3: kraftige symptomer

Rapportens formål er å avdekke feil/skader/mangler i de kontrollerte rommene. Referansenivået for rapporten er byggeforskriftens krav for det året rommet ble bygget eller total renoveret. Huset sjekkes med stikkprøver og avvik kommenteres i rapport. Normal slitasje pga alder kommenteres normalt ikke med unntak av tg.

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Erlandsvegen 12	Gnr 137	Bnr 32	Rapport nr. 20-1665
Post nr. 5574	Poststed Skjold	Kommune 1160	Kommune nr. 1160
Byggeår / Påbygg Ca 1978.			
Hjemmelshaver (e) Jefferey Alan Stewart			Rapportdato 04.01.2021
Tilstede / opplysninger gitt av -			Besiktelsesdato 23.12.2020

Utført av:

Fredrik Alsaker

Takstmann/bygningskontrollør

Takstmann A As

Tel 400 444 78

takstmann.alsaker@gmail.com

Egne Premisser

Taksten er basert på en enkel gjennomgang av boligen uten fysiske inngrep. Takstmann kan ikke gjøres ansvarlig for feil eller mangler som kun kan oppdages ved inngrep eller flytting av innbo. Denne rapporten er lest og godkjent av selger, og medfølger prospekt med egenerklæring. Hvis rapport er eldre den 6 mnd anbefales det oppdatering av rapport.

Generell info til alle kjøpere

Alle hus må forvente vedlikehold. Vedlikeholds behov øker i takt med alder på bygget og kommenteres normalt ikke. Eldre hus kan være velholdt og velfungerende selv om de har passert forventet levetid. Kjøper overtar i slike tilfeller et velfungerende hus vitende om at svikt på grunn av alder kan oppstå. Materialer selges med ulik kvalitet, i enkelte tilfeller har bygningsdeler vesentlig lenger levetid den hva som normalt forventes uten at dette kan beskrives. **Kjøper har lovfestet undersøkelses plikt.** Hus, eiendom, tegninger samt prospekt må kjøper sette seg inn i. Sekundere bygg på eiendommer er ofte laget av eiere selv og må da ikke forveksles fagmessig utførelse. Det har vært endringer i krav til byggverk i år 1965, 85, 87, 97, 07, 09 og 10, i tillegg kommer revideringer samt annet lovverk. Forskrifter gjelder tidspunkt for innlevering av søknad og ikke tidspunktet for godkjenning eller når bygget ble oppført. Hvis huset er bygget før 1985 må det forventes at det kan inneholde asbest som finnes i over 20 000 ulike produkter.

Takstrapport

Oppsummering

Enebolig på 2 etasjer i landlige omgivelser. Boligen bærer i all hovedsak preg av byggeår og naturlig elde. De fleste elementer har passert eller er i slutfasen på forventet levetid og boligen anses derfor som et renoveringsobjekt.

Av vesentlige anmerkninger så smuldrer grunnmur og har flere sprekker i vegg mot vest. Det antas at dette er Leca som smuldrer opp pga kjemisk prosess når den blir fukt utsatt. Utskiftning av deler av grunnmuren må derfor forventes.

Det anbefales å gjøre seg kjent med levetider og rapportens innhold. Rapporten er en del av dokumentasjonen ved kjøp. Kjøper plikter seg derfor i å settes seg inn rapportens realiteter, og skulle noe ikke være opplagt for kjøper kan takstmann kontaktes vederlagsfritt. Takstmann kontrollerer ikke hus og eiendom for giftstoffer som asbest, PCB, Klorparafiner m.fl.

AREALBEREGNING

Alle arealer er målt etter Norsk Standard 3940.

Takstmann måler normalt innvendig areal/ BRA og regner ut BTA ut i fra tykkelse på veggen. Det innhentes normalt ikke tegninger fra kommunen og areal kan avvike med godkjente tegninger. I de tilfeller det er avvik mellom tegninger og takst er det lavest areal som gjelder.

Rommenes bruk kan være i strid med kommunens godkjenning og tekniske forskrifter selv om rommenes bruk er måleverdige. Kjøper er selv ansvarlig for å undersøke at godkjente tegninger samsvarer med faktiske forhold. Ved behov kan takstmann kontaktes for bistand. I eldre hus er det ikke uvanlig at P-rom i kjeller er godkjent som s-rom. Alle arealer måles i hele kvadratmeter.

Bygg A

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	110	100	62	38
1 etasje	110	102	102	0
SUM	220	202	164	38

*Det er dør mellom bolig og garasje. (gasstett dør anbefales her)

P-rom

kjeller	Entre, gang, bad, vaskerom, soverom x2.
1 etasje	Gang, stue, kjøkken, bad og soverom x2.

S-rom

Kjeller	Garasje og bod x 2 stk.
1 etasje	-

Hvis rom, bruk eller fasade er endret etter byggeår kan dette være søknadspliktig. Kjøper overtar normalt ansvaret for å få dette byggemeldt og godkjent. Ikke alle endringer er søknadspliktig og behøver derfor ikke å meldes inn til kommunen. Takstmann anbefaler å sjekke <https://dibk.no/> for veiledning, regler og lover som er gjeldene. Regelverk har endret seg gjennom årene og tiltak som er søknadspliktige i dag var kanskje ikke det når tiltaket ble utført.

Takstrappport

Bad Kjeller

Fuktmåler og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i gulv, vegger og himling. Tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom er besiktet dersom disse rommene tilhører samme boenhet. Sluk kontrolleres og kommenteres. Fall på gulv til sluk kontrolleres. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

Dokumenter fremlagt		Byggeår/renovert	TG
Ja	Nei x	Byggeår	2-3

Beskrivelse

Vegg	Våtrom plater.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Ja.
Ventilering	Ventil.
Utstyr	Vask, wc og dusjhjørne.
Fukt	Naturlig bakkefukt registrert.

Vurdering

Badet har passert forventet levetid og er utdatert. Det er noe fuktskader i dusjen og naturlig bakkefukt er registrert. Badet sin alder tilsier at total renovering må forventes. Tg pga alder og tilstand.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for gulvbelegg/fliser 20 - 30 år

Antatt normal levetid for membran 15 - 30 år

Antatt normal levetid for servant, klosett, badekar 20 - 50 år

Antatt normal levetid for sluk 30 – 50 år. Sluk er fra byggeår hvis ikke annet er opplyst.

Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg 2. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.

Bad 1 etasje

Fuktmåler og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i gulv, vegger og himling. Tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom er besiktet dersom disse rommene tilhører samme boenhet. Sluk kontrolleres og kommenteres. Fall på gulv til sluk kontrolleres. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

Dokumenter fremlagt		Byggeår/renovert	TG
Ja	Nei x	Byggeår	2

Beskrivelse

Vegg	Tapet.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Fall rundt sluk.
Ventilering	Ventil.
Utstyr	Vask, wc og badekar.
Fukt	Ikke registrert.

Vurdering

Badet har passert forventet levetid og er utdatert. Tapet på vegg løsner og lokk på wc mangler. Badet sin alder tilsier at total renovering må forventes. Tg pga alder og tilstand.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for gulvbelegg/fliser 20 - 30 år

Antatt normal levetid for membran 15 - 30 år

Antatt normal levetid for servant, klosett, badekar 20 - 50 år

Antatt normal levetid for sluk 30 – 50 år. Sluk er fra byggeår hvis ikke annet er opplyst.

Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg 2. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.

Takstrappport

Vaskerom

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Sluk kontrolleres og kommenteres. Fall på gulv til sluk kontrolleres. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

Dokumenter fremlagt	Byggeår/renovert	TG
Ja Nei x	Byggeår	2

Beskrivelse

Vegg	Mur puss og panel.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Fall rundt sluk.
Ventilering	Ventil.
Utstyr	Vask, vv-tank og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Naturlig bakkefukt fra grunn.

Vurdering

Enkelt og greit vaskerom med egen inngang. Vaskerom er lite og praktisk, men er utdatert og renovring må forventes. Vindu går for øvrig godt lys i rommet. Tg pga normal elde og slitasje.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for gulvbelegg/fliser 20 - 30 år

Antatt normal levetid for membran 15 - 30 år

Antatt normal levetid for servant 20 - 50 år

Antatt normal levetid for sluk 30 – 50 år. Sluk er fra byggeår hvis ikke annet er opplyst.

Alle Våtrom som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg 2. Dette selv om rom er fagmessig utført og velfungerende.

Kjøkken

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

TG 2-3

Beskrivelse

Type kjøkken	Modul kjøkken fra byggeår.
Hvitevarer	Frittstående hvitevarer. (Komfyr og oppvask).
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn, denne er defekt og må skiftes.
Fukt/skader	Normal slitasje/ slitt.

Vurdering

Kjøkken fremstår som utdatert og slitt. Overflater bærer generelt preg å være slitt og kjøkken innredning samt rom for øvrig er klar for oppgradering. Rommet har 2 vinduer som gir godt arbeidslys Tg pga generell tilstand og alder.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for kjøkken innredning 15-30 år.

Antatt normal levetid for servant, 10 - 20 år

Takstrapport

VVS

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Vann og avløp sjekkes for unormale lyder eller lekkasjer. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

TG
2

Beskrivelse

Vannrør	Kobber.
Avløp	Plast
Varmvanntank	Ctc 300 liter. Tank er utdatert og ny anbefales.
Ventilasjon	Huset er naturlig ventilert.
Oppvarming	Elektrisk og ved fyring.

Vurdering

Vann og avløp fungerer greit på befaring. Det meste av vvs er skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Det som er synlig er i normal god stand, men alder tilsier at oppgradering av anlegget i sin helhet anbefales ved renovering av boligen. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX/kobber er 20 til 30 år.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

For varmtvannsberedere vil vanligvis fabrikk år indikere tilstanden og forventet levetid. Generelt vil levetiden være usikker utover 10 år. Vvs leveres generelt av veldig varierende kvalitet og tykkelse. Levetid vil derfor kunne variere en del. Tilstand på varmepumper og andre tekniske installasjoner kontrolleres ikke. Vvs er fra byggeår hvis annet ikke er opplyst, bad pusses ofte opp uten å oppgradere vvs.

Etasjeskillere

Tilfeldige punkt sjekkes med laser og avvik kommenteres. (Skjevheter over større arealer merkes normal ikke). Ved krypkjeller sjekkes generelle tilstand og ventilering. Takstmann er ikke ansvarlig for krypkjellere som ikke kan oppdages.

TG
2

Registreringer

Etasje	Skjevhet +/-	Knirk	Kommentar
Kjeller	10mm	Nei	Godt fall i garasje.
1 etasje	20mm	Litt	Etasjeskiller i treverk.

Normalt kan det forventes 10 mm byggeår + 0,5 mm årlig. Vegger sjekkes normalt ikke. Huset sjekkes ikke utvendig. Eldre bygg har hatt andre krav til dimensjonering og stivhet i bjelkelag kan derfor være varierende. Mott i eldre konstruksjon mot kald kjeller/loft må forventes. Måling er basert på enkelte punkter resultat kan derfor variere. Ved mange rom måles ikke etasje i sin helhet.

Pipe

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuksøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt der det er tilgjengelighet. Det blir ikke benyttet stige eller lign til undersøkelser. Sprekker og fukt kommenteres.

TG
2

Beskrivelse

Type Pipeløp	Element pipe.
Sprekker/ fukt	Noe naturlig fukt i pipeløp registrert.
Trinn på tak.	Ikke registrert.
Ildsted(er)	Vedovn.

Vurdering

Alder på pipeløp og vedovn tilsier generelt at påkostninger bør forventes. Nyere vedovner vil ha 50% mer effekt og gir en renere forbrenning. Beslag rundt pipe mm bør skiftes ut pga normal elde. Tg pga normal elde og slitasje.

Pipeløp som er tildekket har redusert mulighet for å avdekke svakheter, tegl pipe skal det maks tildekkes 1 side. Element pipe skal ha maks 2 sider. Kommunen er tilsyn ansvarlig og utfører jevnlig kontroll. Takstmann anbefaler generelt at alle pipeløp kles inn med beslag for å hindre fukt trenge inn i boligen. Tegl piper må forvente fukt som trekker opp fra terreng. Det er ikke tillatt å benytte Oljefyr fra år 2020.

Takstrapport

Utvendige fasader

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Vurdering er tatt fra bakkenivå.

TG
2-3

Beskrivelse

Type	Kledningsbord og listverk i treverk.
Overflate	Malt overfalte.
Råte	Registrert.
Terrasse	Muligheter for terrasse ut fra stue. Balkong på fremsiden av boligen, med dør fra soverom.

Vurdering

Fasade bærer preg av manglende vedlikehold og bærer preg av naturlig elde. Tilstand av fasade tilsier generelt at oppgradering / vedlikehold må forventes. Pga beliggenhet er det viktig å sjekke musebånd da faren for mus anses som stor. Tg pga generell tilstand og normal elde.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før reparasjon av plass støpt betong er 15 - 40 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av kledning 15-30 år. Normal tid før maling er 4-6 år, vask utføres årlig.

Vinduer

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Det er i tillegg tatt funksjon test av tilfeldige vinduer.

TG
2-3

Beskrivelse

Rammeverk	Malte trerammer.
Glass	Isolerglass.
Råte / kondens	Fuktmerker registrert i flere vinduer.

Vurdering

Vinduer er generelt fra byggeår og bærer preg av naturlig elde og slitasje. Vinduer har generelt passert forventet levetid og det anbefales å skifte dem ut med mer energi effektive vinduer. Tg pga normal elde og generell tilstand.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tre og pvc vindu er 20 - 40 år.

Vinduer produsert mellom 1965-1975 inneholder PCB og er spesial avfall. (Utenlandske vinduer frem til 1979)

Rømningsvinduer skal ha maks 5 meter fra terreng, over dette må det etableres stige eller lignende.

Utvendige dører

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Årstider kan ha innvirkning på observasjoner.

TG
2

Beskrivelse

Type	Antall	Kommentar
Hoveddør(er)	1	Normal elde og slitasje. Tg 2
Balkongdør(er)	1	Døren lar seg ikke åpne på befaring. Normal elde og slitasje. Tg 2
Terrassedør(er)	1	Skyvedør i aluminium. Normal elde og slitasje. Tg 2
Vaskerom	1	Normal elde og slitasje. Tg 2
Garasje	1	Normal elde og slitasje. Tg 2

Vurdering

Alder tilsier at alle dører har passert forventet levetid. Utskifting bør derfor forventes. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før kontroll og justering av dører, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tre/pvc dører er 15 - 30 år. (Billige/ubehandlet dører vil ha noe kortere levetid)

Eldre dører anbefales det generelt å skifte ut pga dårlig isoleringsevne som medfører varmetap i boligen.

Takstrappport

Rom under terreng

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fukt søk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Riss, eller fukt kommenteres.

TG
2

Beskrivelse

Fukt	Normal bakkefukt registrert.
Kalkutslag	Registrert.
Råte / kondens	Registrert.

Vurdering

Boligen har generelt et fukt problem og det er registrert høy bakkefukt i deler av kjelleren. Tilstand tilsier generelt at boligen må påkostes før den innredes på ny. Tg pga generell tilstand.

Rom under terreng er normalt forbundet med risiko. Ved utforing av vegger øker risikoen for skjulte feil. Takstmann benytter fukt indikator ved målinger, ved fukt lenger inne i vegg vil dette da ikke kunne oppdages. Drenering og fuksikring har begrenset levetid. Eldre hus var normalt ikke tiltenkt innredning og kjøper overtar denne risiko.

Fundamentering

Visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Det er ikke foretatt inngrep i terreng og undersøkelse er i stor grad basert på antagelser ut fra en helhetsvurdering.

TG
2

Beskrivelse

Grunntype	Ukjent
-----------	--------

Vurdering

Huset antas og stå på solide steinmasser. Vurdering er gjort på registrerte omgivelser og skjevheter målt i boligen.

Levetidsbetraktninger

Solide steinmasser er evigvarende hvis fjell er av normal god kvalitet.

Hvis boligen har hatt bevegelse i grunn er kjøper selv ansvarlig for å undersøke om grunn har stabilisert seg eller om det er fremdeles bevegelse. Hus som står på jord / leire kan drenering av eiendommen medføre bevegelse i grunn. Dette gjelder også ved arbeid på nabo eiendom. Det er ingen garanti for at byggverk står på stein selv om huset ikke har hatt bevegelse i grunnmur.

Grunnmur

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fukt søk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Riss, eller fukt kommenteres.

TG
3

Beskrivelse

Type grunnmur	Leca-blokker.
Sprekker/riss	Flere store sprekker og smuldring i muren er registrert.
Fuksikring	Asfalt er smurt på grunnmur.

Vurdering

Grunnmur smuldrer, sprekker og trekker fukt. Tilstand tilsier generelt at grunnmur bør undersøkes nærmere av fagfolk som har kjennskap til lecamurer fra 70 tallet. Det anbefales generelt at kjøper gjør seg kjent med problemer Lecamurer fra 70- tallet har. Tg pga tilstand.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av boligens fuksikring er 20 - 60 år.

Kjellere bygget før 1985 må generelt forventes naturlig bakkefukt i pga datidens byggeskikk. Dampsperre mot terreng er ikke normalt på eldre byggverk og hus bygget før 1985 hadde ofte asfalt som var smurt på grunnmur, men denne har da passert levetid.

Takstrapport

Terreng forhold

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fukt søk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Riss, eller fukt kommenteres.

TG
2-3

Beskrivelse

Fall fra bolig	Svakt/manglende.
Drenering	Takrenner tilkoblet dreneringsrør.

Vurdering

Det er generelt anbefalt at terreng har fall på 1:50 på en lengde på 3 meter vekk fra boligen. Manglende fall kan medføre ekstra fukt på grunnmur. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Eiendommer i landlige omgivelser kan ha synlig drenering, men vann ledes ofte til bekk/elv/terreng uten at dette beskrives nærmere.

Takkonstruksjon / takteking

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuksøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt der det er tilgjengelighet. Det blir ikke benyttet stige eller lign til undersøkelser.

TG
2

Beskrivelse

Type overflate	Betong takstein.
Skader / mangler	Takrenner er tett og det er lekkasjer.
Takrenner & nedløp	Plast.
Undertak	Luke med stige til kaldloft.
Råte / Mott	Ikke registrert. Fuktmerke registrert, men dette er tørt på befaring.

Vurdering

Tak har normal elde og slitasje, men fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Takrenner er slitt og bør skiftes. Over inngangsparti bør det monteres snøfanger, men dette er sjelden et problem i denne delen av landet. Takstein fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning, men alder tilsier at oppgradering snart må forventes. Tg pga normal elde og slitasje.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av skifer takstein er 30 - 50 år.

Normal tid før utskifting av betong takstein er 25 - 40 år.

Normal tid før utskifting av undertaket er 40 - 80 år. Gjennomføringer/ ventiler bør skiftes etter 25-30.

Hus bygget før 1985, er det relativt normalt at mus kan oppstå på loft på vinterstid. Hus bygget før 1965 kan mott i konstruksjon forventes.

Takstrapport

Generelt

Bygget generelt, her kommenteres andre relevante opplysninger om bygget eller eiendommen.

Tomt

Størrelse	2279,8 m ²
Kommentar	Kostnader på privat vei frem til boligen bør forventes.

Faktiske forhold på eiendommen er ikke sjekket, areal er innhentet fra nett og målebrev er ikke undersøkt. I enkelte tilfeller kan vei utenfor eiendommen være en del av areal. Dette gjelder normalt på eldre eiendommer. Ønskes det å bygge på eiendommen bør det undersøkes hvor mange % av eiendommen som det er tillatt å bygge på. Grunnbok bør for øvrig kontrolleres for heftelser.

Vann & avløp

Se prospekt. (Vann fungerer greit på befaring)
--

Dette er normalt direkte avløp, men i enkelte tilfeller kan dette være septiktank. Det er grunneiers ansvar og vedlikeholde rør helt frem til kommunalt nett. Dette er normalt kobling som ligger i vei, men dette kan fravike.

Elektrisk

Type	Skrusikringer.
Innholdsfortegnelse	Ja.
Anlegg generelt	Normal god stand.

Sikring skal sjekkes for generell standard, samt type sikringer. Takstmann har for øvrig ikke kompetanse til å vurdere elektriske anlegg. På anlegg generelt er dette en helt overfladisk vurdering. Et eldre bygg kan være i normal god stand, men alder tilsier normalt at oppgraderinger bør forventes. Hvis det er utført av u-faglærte bør alt utført arbeid kontrolleres.

Kommentar til egenerklæring

Takstmann har ikke fått egenerklæring og kjøper må selv gjøre seg kjent med denne. Boligen har ikke vært i bruk på en stund og dette påvirker målinger.

Egenerklæring inneholder normalt informasjon til kjøper om utført arbeid og feil og mangler ved huset. De fleste hus har hatt flere eiere og eier kan derfor ha begrenset kunnskaper om hva som er utført av tidligere eiere. Hvis selger har opplyst om noe anbefaler takstmann å spørre selger hvis noe skulle være uklart. Hvis det er utført arbeid av u-faglært overtar kjøper risikoen for utført arbeid.