

# 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.

<b>Adresse</b> Sætro 15	<b>Gnr</b> 23	<b>Bnr</b> 217	<b>Rapport nr.</b> 21-2027
<b>Post nr.</b> 5517	<b>Poststed</b> Haugesund	<b>Kommune</b> Haugesund	<b>Kommune nr.</b> 1106
<b>Byggeår / Påbygg</b> 1980 (Garasje ukjent alder)			
<b>Hjemmelshaver (e)</b> May Iren Bua Stavland og Ove Stavland.			<b>Rapportdato</b> 02.09.2021
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> Ove Stavland.			<b>Besiktelsesdato</b> 02.09.2021

Utført av:

**Fredrik Alsaker**

Takstmann/bygningskontrollør

**Takstmann A As**

Tel 400 444 78

[takstmann.alsaker@gmail.com](mailto:takstmann.alsaker@gmail.com) / [takstbestilling@gmail.com](mailto:takstbestilling@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, 10 og 17, 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

Meget velholdt enebolig i barnevennlig og veletablert bolig område. Huset er på 2 etasjer med tilhørende garasje. Huset er generelt vedlikeholdt/oppgradert ved behov og fremstår som en lys og trivelig bolig. Husets alder tilsier allikevel at noe vedlikehold/oppgradering må forventes pga naturlig elde og slitasje. Det er ingen vesentlige anmerkninger, men vinduer i kjeller er noe små og rom er derfor ikke godkjent for varig opphold. (Skal normal utgjøre 8-10% av gulvareal)

*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	112	84	69	15
1 etasje	112	103	103	0
<b>SUM</b>	<b>224</b>	<b>187</b>	<b>172</b>	<b>15</b>

1 soverom i 1 etasje var tidligere 2 soverom. Det er derfor muligheter for å etablere ekstra soverom.

#### P-rom

kjeller	Gang, bad, vaskerom, soverom x 2 stk og kjellerstue.
1 etasje	Entre, wc, soverom x 2 stk, stue og kjøkken.

#### S-rom

Kjeller	Bod x 3 stk.
1 etasje	-

#### Garasje

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
<b>SUM</b>	<b>29</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

Bygget holder enkel/normal standard. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg 2 pga normal elde.

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	1980, delvis 2011	2

#### Beskrivelse

Vegg	Panel.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Nei.
Ventilering	Ventil.
Utstyr	Vask, wc og dusjkabinett.
Fukt	Noe mindre naturlig bakkefukt. (Ikke synlig fukt i rommet)

#### Vurdering

Enkelt og greit bad som bærer noe preg av naturlig elde. Bad fungerer som boligens sekundære bad. Manglende fall på gulv er ikke noe problem ved daglig bruk da vann ledes direkte i sluk. Eier opplyser at bad ble først tatt i bruk i 2011 og i den anledning ble gulvbelegg lagt. Det anbefales å etablere elektrisk vifte i rommet for bedre avtrekk. Tg settes pga naturlig elde.

#### 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	Ca 2005	1-2

#### Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser. (varmekabler i gulv)
Membran	-
Fall til sluk	Svakt/manglende.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Vask, wc og dusjkabinett.
Fukt	Ikke registrert.

#### Vurdering

Lyst og fint bad som fremstår som velholdt. Eier opplyser at badet ble renovert i ca 2005 og i den anledning ble det meste oppgradert, med unntak av vvs. Fall på gulv anses ikke som et problem ved daglig bruk da vann ledes direkte i sluk fra dusj. Normalt vedlikehold må forventes. Tg pga normal elde og svakt fall.

#### 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.

<b>Dokumenter fremlagt</b>	<b>Byggeår/renovert</b>	<b>TG</b>
Ja            Nei x	1980, Delvis	2

#### Beskrivelse

Vegg	Panel og våtrom plater.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke registrert.
Fall til sluk	Motfall.
Ventilering	Ventil.
Utstyr	Vask, vv-tank og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Naturlig bakkefukt fra grunn.

#### Vurdering

Enkelt og greit vaskerom. Overgang mellom gulv/vegg anses som noe u-fagmessig, men dette har ingen betydning for daglig bruk. Det som er utført av arbeid anses generelt som noe u-fagmessig, men rommet fungerer allikevel greit til sitt bruk. Rommet bærer generelt preg av naturlig elde. Tg pga normal elde og utførelse.

#### 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.

<b>TG</b>
1-2

#### Beskrivelse

Type kjøkken	Modul innredning.
Hvitevarer	Innebygget hvitevarer.
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn.
Fukt/skader	Normal slitasje.

#### Vurdering

Kjøkken fremstår generelt i normal god stand, men bærer noe preg av normal elde. I himling ved ventilator er det et mindre fukt merke som det er opplyst er av eldre dato. Takstmann har kontrollert dette og det er helt tørt. Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes. Vindu i rommet gir godt med arbeidslys. Tg pga normal elde.

#### 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	Oso 200 liter. 2016 modell.
Ventilasjon	Huset er naturlig ventilert, men enkelte rom har ventilasjon.
Oppvarming	Elektrisk/varmepumpe 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. Normalt vedlikehold må forventes og alder tilsier generelt at noe oppgradering av vvs må forventes i årene fremover. Tg pga normal elde og slitasje.

#### 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. Rør som er utvendig skiftes normalt ikke selv om vvs for øvrig er oppgradert. Hvis dette er oppgradert blir dette beskrevet i rapport.

### 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  
1

#### Registreringer

Etasje	Skjevhet +/-	Knirk	Kommentar
Kjeller	20mm	Nei	
1 etasje	15mm	Nei	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. Fuktsøk 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  
1-2

#### Beskrivelse

Type Pipeløp	Element pipe.
Sprekker/ fukt	Ikke registrert.
Utvendig topp.	Beslag.
Trinn på tak.	Ja.
Ildsted(er)	(Ny) Vedovn i stue.

#### Vurdering

Pipeløp og vedovn er i normal stand, det er opplyst at ovn skal fungere greit. I kjelleren er pipeløp ikke pusset og dette er generelt anbefalt for å kunne oppdage avvik lettere. Kommunen er tilsyn organ for ildsteder, men det er eier som er ansvarlig for at vedovn og pipeløp til en hver tid fungerer greit. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga normal elde av pipeløp.

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 trengte inn i boligen. Tegl piper må forvente fukt som trekker opp fra terreng. Det er ikke tillatt å benytte Oljefyr fra år 2020.

## Takstrappport

### 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

#### Beskrivelse

Type	Kledningsbord og listverk i treverk.
Overflate	Malt overfalte.
Råte	Ikke registrert.
Terrasse	Terrasse på 40 kvm etablert i 2019.

#### Vurdering

Kledning/listverk mm er vedlikeholdt ved behov og fremstår generelt i normal god stand tatt alder i betraktning. Grunnmur er det montert natursteinfliser på. Dette er også benyttet på en mur, men har løsnet noe fra underlag. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga normal elde av fasade.

#### 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

#### Beskrivelse

Rammeverk	Malte trerammer.
Glass	Isolerglass.
Råte / kondens	Normal elde.

#### Vurdering

Vinduer fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Enkelte vinduer er i sluttfasen på forventet levetid og det må generelt forventes utskifting av vinduer i årene fremover. I stue er det skiftet et glass. I kjelleren er vinduer relativt små og hvis kjeller skal benyttes for varig opphold er det anbefalt å skifte til større vinduer. Kjeller har for øvrig ytterdør som gir godkjent rømningsvei. Alle vinduer som er testet fungerte greit på befaring. Normalt vedlikehold må forventes. Tg pga normal elde og slitasje.

#### 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 spesialavfall. (Utenlandske vinduer frem til 1979)

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

## Takstrappport

### Utvendige dører

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuksøk 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	Døren er i normal god stand, men bærer noe preg av elde. Tg 2
Balkongdør(er)	1	Døren er i normal god stand, men bærer noe preg av elde. Tg 2
Terrassedør(er)	1	Døren er i normal god stand, men bærer noe preg av elde. Tg 2
Kjellerdør(er)	1	Nedre del av dørkarm er dårlig og har fukt utslag, men døren fungerer greit. Tg 2
Garasje	2	Port og sidedør bærer preg av naturlig elde. Tg 2

#### Vurdering

Alle dørene fungerer greit på befaring, normalt vedlikehold må generelt forventes. Alder på dører tilsier at noe utskiftning må forventes i årene fremover.

#### 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.

### 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	Ikke registrert.
Råte / kondens	Ikke registrert.

#### Vurdering

Tatt alder i betraktning, fremstår kjeller i normal stand. Det er knyttet en naturlig risiko til å ha bolig under terreng, denne risiko øker i takt med alder på fuksikring og drenering. Tg pga normal elde.

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 veggen vil dette da ikke kunne oppdages. Drenering og fuksikring har begrenset levetid. Eldre hus var normalt ikke tiltenkt innredning og kjøper overtar denne risiko. På eldre hus er det en naturlig risiko for radon i enkelte områder.

### 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.

## Takstrappport

### 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  
2

### Beskrivelse

Type grunnmur	Betong.
Sprekker/riss	Ikke registrert.
Fuktsikring	Synlig i enkelte områder.

### Vurdering

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning, men er i liten grad synlig da kjeller er innredet og utvendig ligger ca 80% av kjeller under terreng. + skjult av terrasse. Normalt vedlikehold må generelt forventes og alder på drenering tilsier at oppgradering må snart forventes. Tg pga normal elde.

### Levetidsbetraktninger

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

Kjellere bygget før 1985 må generelt forventes naturlig bakkefukt i pga datidens byggeskikk. Dampspærre 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.

### 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

### Beskrivelse

Fall fra bolig	Svakt/ delvis.
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 drencsledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger 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. Fuktsøk 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	Det er ikke registrert avvik fra bakkenivå.
Takrenner & nedløp	Aluminium.
Undertak	Luke m/ stige på soverom til kaldloft.
Råte / Mott	Ikke registrert.

### Vurdering

Tak har normal elde og slitasje, men fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Årlig sjekk av takrenner og gjennomføringer anbefales på alle tak. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga normal elde.

### Levetidsbetraktninger

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	768 m <sup>2</sup>
Kommentar	Eiendommen er godt unyttet.

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

Offentlig vann & avløp
------------------------

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 avvike.

### Elektrisk

Type	Automatsikringer.
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.
--

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.

### Bruk av seksjon.

Våtrom har vært benyttet de siste 36 timene	Ja
---	----

Våtrom som ikke har vært i bruk påvirke resultater. Fuktmålinger f.eks i dusj vil normalt ikke få utslag hvis bad ikke har vært i bruk. Kjøper overtar denne risiko hvis ikke dette undersøkes nærmere. I tillegg vil antall beboere og antall bad ha innvirkning på resultater. (Er det tvil om lekkasje på bad bør vann ledes direkte i avløp/sluk.)