

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 Tveit 116	Gnr 104	Bnr 38	Rapport nr. 21-1896
Post nr. 5555	Poststed Førde I Hordaland	Kommune Sveio	Kommune nr. 4612
Byggeår / Påbygg 1984, påbygget vinterhage 2017.			
Hjemmelshaver (e) Kenneth Fagerland ½ Jorunn B Fagerland ½			Rapportdato 14.04.2021
Tilstede / opplysninger gitt av Kenneth Fagerland			Besiktelsesdato 13.04.2021

Utført av:

Fredrik Alsaker

Takstmann/bygningskontrollør

Takstmann A As

Tel 400 444 78

takstmann.alsaker@gmail.com / 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 og 10, i tillegg kommer revideringer samt annet lowerk. 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.

Takstrappport

Oppsummering

Fritidsbolig i landlige omgivelser med flott utsikt til Ålfjorden og tilhørende garasje.

Bygget er på 3 etasjer hvor 1 etasje og loft er innredet. Kjeller har vært innredet, men denne anses i større grad som en grovkjeller med lav takhøyde. Bygget er generelt påkostet ved behov og fremstår generelt som velholdt. Alder tilsier allikevel at noe vedlikehold/ oppgradering bør forventes innvendig og utvendig pga normal elde.

Vinterhage har ikke dør inn til stue, men det er mulig å etablere dette. Da vinterhage ikke er P-rom, men S-rom er det oppført som S-rom i denne rapport.

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	80	66	0	66
1 etasje	92	82	71	11
Loft	43	42	42	0
SUM	215	190	113	77

Kjeller har høyde på 1,86-1,94. Krav til høyde for målbart areal er 1,9 meter og 2 meter for varig opphold.

P-rom

kjeller	(Gang/trapperom)
1 etasje	Entre, gang, bad, soverom, kjøkken og stue.
Loft	Gang og soverom x 4 stk.

S-rom

Kjeller	Grovkjeller m/ 4 disponible rom.
1 etasje	
Loft	

Garasje

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
SUM	49	43	0	42

Bygget holder enkel/normal standard. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

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

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	1984, delvis oppgradert.	2

Beskrivelse

Vegg	Tre-panel.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Nei.
Ventilering	Ventil. (Elektrisk avtrekk på snurredo-rom)
Utstyr	Vask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Snurredo i eget rom på bad. (Pga ventilasjon)
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

Vurdering

Enkelt og greit hyttebad med enkelt gulvbelegg uten oppkant. Rommet må ikke forveksles med krav til helårsboliger. Rommet fungerer greit til sitt bruk, men gulv kan ikke utsettes for vannsøl. 2 vinduer gir godt lys i rommet. Rommet bærer noe preg av naturlig elde, men er i normal god stand. Tg pga generell utførelse.

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.

Kjøkken

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

TG
1

Beskrivelse

Type kjøkken	Modul kjøkken (2012modell) Hvite fronter.
Hvitevarer	Komfyr innebygget. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn.
Fukt/skader	Velholdt.

Vurdering

Lyst og fint kjøkken som bærer preg av normal elde. Kjøkken fremstår generelt som velholdt og har lite slitasje tatt alder i betraktning. Noe slitasje i skuffer og skap må generelt forventes. Våtrom plate over benkeplate gir enkelt renhold og 2 stk vinduer gir godt arbeidslys. Normalt vedlikehold må forventes.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for kjøkken innredning 15-30 år.

Antatt normal levetid for servant, 10 - 20 år

Takstrappport

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	Tesy 150 liter. (plassert i kjelleren)
Ventilasjon	Hytten er naturlig ventilert.
Oppvarming	Elektrisk/ varmepumpe og ved fyring.
Diverse	Pga borehull er det trykktank og 4 stk filter.

Vurdering

Vann og avløp fungerer greit på befaring. Det meste av vvs er skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter, men det er noe synlig i kjelleren. Det som er synlig er i normal god stand. Normalt vedlikehold må forventes. 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
1-2

Registreringer

Etasje	Skjevhet +/-	Knirk	Kommentar
Kjeller	Ikke vurdert	Nei	Kjeller er i hovedsak grov støyp, med unntak av 1 rom.
1 etasje	15mm	Nei	Trapp til kjeller mangler rekkverk. Terrassebord i vinterhage må fuges pga isolasjon.
Loft	30mm	Nei	Rekkverk opp har åpninger over 10 cm og tåler ikke et trykk på 100 kg.

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 tilgjengelig. Det blir ikke benyttet stige eller lign til undersøkelser. Sprekker og fukt kommenteres.

TG
2

Beskrivelse

Type Pipeløp	Element pipe.
Sprekker/ fukt	Ikke registrert.
Utvendig topp.	Topphatt.
Trinn på tak.	Nei, men enkelte kroker.
Ildsted(er)	Vedovn i stue.

Vurdering

Pipeløp og vedovn er i normal stand, det er opplyst at ovn skal fungere greit. 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.

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.

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	Stor terrasse med utgang fra stue og vinterhage. Det er i tillegg en mindre terrasse ved inngang som har plass til 1 bord og 2 stoler.

Vurdering

Tatt alder i betraktning fremstår kledning i normal god stand. Det meste av kledning er fra byggeår, men enkelte bord er skiftet og kledning på hagestue er fra 2017. Terrasse på frem og bakside er fra 2011 ilfg eier. Alder på kledning tilsier at noe utskiftning må forventes i årene fremover selv om den er i normal god stand pr dags dato. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga 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
1-2

Beskrivelse

Rammeverk	Malte trerammer.
Glass	Isolerglass.
Råte / kondens	Ikke registrert.

Vurdering

Vinduer holder noe varierende alder og kvalitet. De fleste vinduer er i normal god stand og flere vinduer er skiftet til pvc-rammer. Alle vinduer som er testet fungerte greit på befaring. Normalt vedlikehold må forventes. Tg settes pga naturlig elde av enkelte vinduer.

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.

Takstrappport

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
1-2

Beskrivelse

Type	Antall	Kommentar
Hoveddør(er)	1	Bærer preg av normal elde og slitasje. Tg 2
Terrassedør(er)	2	Skyvedør i treverk ut fra vinterhage. Må justeres. (2017) Dob dør i stue fra 2004
Kjellerdør(er)	1	Bærer preg av normal elde og slitasje. Tg 2
Garasje	2	Leddporter i aluminium. 2010 modell.

Vurdering

Dører har noe varierende alder og tilstand, men alle fungerer greit på befarings. Noe justeringer samt normalt vedlikehold må forventes. Tg pga generell tilstand.

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 risikoen øker i takt med alder på fuktsikring og drenering. Kjeller var tidligere benyttet som f.eks. kjellerstue, men dette er avvirket. Eier opplyser at det er utført dreneringsarbeid på eiendommen.

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 fuktsikring har begrenset levetid. Eldre hus var normalt ikke tiltenkt innredning og kjøper overtar denne risikoen.

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 fremmede 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	Lecamur som er pusset utvendig.
Sprekker/riss	Ikke registrert.
Fuktsikring	Synlig fuktsikring på grunnmuren.

Vurdering

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Muren er i stor grad synlig innvendig, men er delvis skjult av terreng utvendig. Eier opplyser at det er lagt ny fuktsikring på boligen. Etter at drenering ble utbedret har det ikke vært noe problemer med fukt i kjelleren. Naturlig bakkefukt må allikevel 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	I stor grad flatt.
Drenering	Takrenner tilkoblet dreneringsrør. Drenering rundt huset er ny i 2012. (Iflg eier)

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 / taktekking

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	Plast.
Undertak	Loft er innredet og undertak ikke tilgjengelig. (Kott)
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. I kott er det registrert dampspærre, men denne er u-fagmessig utført og det anbefales å fjerne den. Vinterhage er bygget med betongtakstein. Tak har en vinkel under anbefaling og dette medfører en naturlig risiko. Garasjetak mangler 2 gavlastein. (Vanlig stein er benyttet) Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga normal elde av boligens tak.

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	2 001,3 m ²
Kommentar	Eiendommen oppleves som større pga stor avstand mellom bebyggelse.

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

Privat borehull m/ pumpe. Toalett har snurredo. Avløp går for øvrig ut i terreng.

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, men 2 stk er automatsikring.
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. Det er opplyst at deler av arbeid er utført av eier. Kjøper bør derfor gjøre seg kjent med hvem som har utført hva.

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
---------------------------------------------	----

Hvis det ikke har vært bruk av våtrom vil dette kunne 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 kan ha innvirkning på resultater. (Er en i tvil om lekkasje på bad bør vann ledes direkte i avløp/sluk.)