

Takstrapport

Enebolig

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.
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 Vardevegen 5	Gnr 93	Bnr 125	Rapport nr. 1910-36
Post nr. 4265	Poststed Håvik	Kommune Karmøy	Kommune nr. 1149
Byggeår / Påbygg 1980			
Hjemmelshaver (e) Anders Westre Olsen ½ Sølvi Valen Westre			Rapportdato 08.05.2019
Tilstede / opplysninger gitt av Anders Westre Olsen			Besiktelsesdato 02.05.2019

Haugesund Takstpartner As

Pb 48, 5501 Haugesund

Utført av:

Håkon Larsen

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 lovverk. Forskrifter gjelder tidspunkt for innlevering av søknad og ikke tidspunktet for godkjenning eller når bygget ble oppført.

Takstrapport

Oppsummering

Enebolig på 2 etasjer i veletablert område.

Huset fremstår som godt vedlikeholdt og påkostet ved behov. Det er nytt kjøkken, nyere kledding på deler av huset og huset er for øvrig godt vedlikeholdt. Alder på huset tilsier at normalt vedlikehold må forventes i årene fremover pga normal elde. Dette gjelder de elementer som ikke er skiftet ut og stammer fra byggeår. Det er ingen vesentlige anmerkninger ut over normal elde.

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.

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
1 etasje	110	102	68	34
2 etasje	87	81	81	0
SUM	197	183	149	34

P-rom

1 etasje	Gang, vaskerom, wc, badstue/dusj og soverom x2 stk.
2 etasje	Stue, kjøkken, gang, bad og soverom x2.

S-rom

1 etasje	Bod og garasje.
2 etasje	-

Takstrapport

Dusj-rom

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	2-3

Beskrivelse

Vegg	Panel.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Flatt gulv.
Ventilering	Nei.
Utstyr	Dusjnise.
Fukt	Naturlig bakkefukt registrert.

Vurdering

Dusjnise i badstue. Det er tilkoblet vann, men ikke i bruk iflg eier. Rommet er ikke utført som et våtrom og det anbefales at det ikke benyttes som dusjrom. Tg pga utførelse.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for gulvbelegg. 20 - 40 år

Antatt normal levetid for fliser. 20 - 40 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

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 påkostet.	2

Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig.
Fall til sluk	Svakt fall.
Ventilering	Elektrisk vifte.
Utstyr	Vask, wc og dusjkabinett.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

Vurdering

Enkelt og greit bad som er påkostet etter byggeår. Badet fremstår som velholdt, men alder tilsier at normalt vedlikehold må forventes. Vindu gir godt lys i rommet. Tg pga alder.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for gulvbelegg. 20 - 40 år

Antatt normal levetid for fliser. 20 - 40 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.

Takstrapport

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	1980	2

Beskrivelse

Vegg	Panel.
Gulv	Betong.
Membran	Ikke registrert.
Fall til sluk	Fall rundt sluk.
Ventilering	Ventil x 2 stk.
Utstyr	Vv-tank og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Naturlig bakkefukt fra grunn.

Vurdering

Enkelt og greit vaskerom som fungerer greit til sitt bruk. Rommet bærer preg av normal elde og slitasje. Oppgradering pga alder må generelt forventes. (Rommet må ikke forveksles med dagens standard)

Levetidsbetraktninger

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
1

Beskrivelse

Type kjøkken	Pre-fabrikkert kjøkken levert av HTH. 2017 modell.
Hvitevarer	Innebygget komfyr, oppvask og kjøleskap.
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn.
Fukt/skader	Normal slitasje.

Vurdering

Pent og velholdt kjøkken med hvite fronter og grå benkeplate. Glass plate over vask og platetopp. Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for kjøkken innredning 15-30 år. Antatt normal levetid for servant, 10 - 20 år

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/soil.
Varmvanntank	Oso 200 liter, 2008 modell.
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 begrenset undersøkelses muligheter. Huset er 39 år gammelt og normal elde og slitasje av rør må generelt forventes.

Levetidsbetraktninger

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 20 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber rør er 25 til 75 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.

Takstrapport

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
1 etasje	18mm	Nei	
2 etasje	16mm	Ja	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
2

Beskrivelse

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

Vurdering

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

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
1-2

Beskrivelse

Type	Kledningsbord og listverk i treverk.
Overflate	Malt overfalte.
Råte	Ikke registrert.
Terrasse	22 kvm terrasse, utgang fra stue.
Balkong	5 kvm balkong, utgang fra soverom.

Vurdering

Det er skiftet kledning på 2 av husets sider i 2018/19. Kledning på disse 2 sidene fremstår i normal god stand. Kledning på de resterende sidene bærer preg av normal elde, men fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning.

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.

Takstrapport

Vinduer

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuksøk 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	

Vurdering

1 stk kjøkken vindu fra 2016, glass i stue fra 2005, men ramme er fra byggeår. Vinduer er for øvrig fra byggeår og bærer preg av normal elde og slitasje. Alder og tilstand på vinduene tilsier at utskifting av enkelte vinduer må forventes i årene fremover. Tg pga normal elde.

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.

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. Fuksøk 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	Normal god stand. Tg 1
Terrassedør(er)	3	Dører er skiftet i 2010 og 2018. Dør ut fra soverom i 1 etasje er fra byggeår og er slitt. Tg 2

Vurdering

Alle dørene fungerer greit på befaring, normalt vedlikehold må generelt forventes. Døren på soverom er i slutfasen på levetid og utskifting bør forventes. Dørene er for øvrig i normal stand.

Levetidsbetraktninger

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

Normal tid før utskifting av tre dører er 15 - 30 år.

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
Ikke vurdert

Vurdering

Huset er bygget på terreng og dette er generelt anbefalt.

Rom under terreng er normalt forbundet med risiko. Ved utforing av vegger øker risikoen for skjulte feil. Taksmann 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.

Takstrappport

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.

Hus som står på jord / leire kan drenering av eiendommen medføre bevegelse i grunn. Dette gjelder også ved arbeid på nabo eiendom.

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	Plass støpt betong.
Sprekker/riss	Ikke registrert.
Fuktsikring	Nei.

Vurdering

Grunnmur ligger over terreng og har derfor ikke fuktsikring. Muren er malt og fremstår som litt grov. (Normalt anbefales det at betongmurer pusses på overflaten) Tatt alder i betraktning fremstår muren i normal god stand.

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.

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	Flatt.
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. Tg pga tilstand.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Takstrapport

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	Plast.
Undertak	Luke m/ trapp til kryptloft.
Råte / Mott	Ikke registrert.

Vurdering

Tak har normal elde og slitasje, men fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Membran på takstein har begrenset levetid og det anbefales å legge ny membran med jevne mellomrom. (Evt skifte ut stein) Tak fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Normalt vedlikehold må forventes.

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.

Generelt

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

Tomt

Størrelse	
Kommentar	

Faktiske forhold på eiendommen er ikke sjekket, areal er innhentet fra nett og målebrev er ikke undersøkt.

Vann & avløp

Offentlig vann & avløp

* Dette er normalt direkte avløp, men i enkelte tilfeller kan dette være septiktank.

Elektrisk

Type	Automatsikringer
Innholdsfortegnelse	Ja
Anlegg generelt	Normal god stand

Sikring skap 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.

Kommentar til egenerklæring

Takstmann har ikke fått egenerklæring og kjøper må selv gjøre seg kjent med denne.
--