

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.
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 Nylund 2	Gnr 57	Bnr 254	Rapport nr. 20-1418
Post nr. 254	Poststed Skudeneshavn	Kommune Karmøy	Kommune nr. 1149
Byggeår / Påbygg 1919 iflg tidligere salg.			
Hjemmelshaver (e) Bjørn Andreas Hanson			Rapportdato 04.02.2020
Tilstede / opplysninger gitt av			Besiktelsesdato 03.02.2020

Haugesund Takspartner 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. Hvis huset er bygget før 1985 må det forventes at det kan inneholde asbest som finnes i over 20 000 ulike produkter.

Takstrapport

Oppsummering

Huset er generelt i en tilstand som tilsier at renovering utvendig og innvendig må forventes. Noe arbeid er utført, men tilstand tilsier at de fleste elementer har passert forventet levetid og det arbeid som er utført u-fagmessig. Kjøper overtar derfor et renoveringsobjekt.

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	70	60	49	11
1 etasje	70	66	66	0
Loft	60	57	45	12
SUM	200	183	160	23

P-rom

Kjeller	Vindfang, gang, wc, vaskerom og stue.
1 etasje	Gang, soverom, stue og kjøkken.
Loft	Gang, bad og soverom x 2 stk.

S-rom

Kjeller	Bod
1 etasje	-
Loft	Bod x 2 stk.

Anneks

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
SUM	37	35	0	35

Bygget et i dårlig stand og total renovering bør forventes. Tg 2-3

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, lover og regler som er gjeldene. Regelverk har endret seg gjennom årene og tiltak som er søknadspliktige i dag var kanskje ikke det når tiltaket ble utført.

Takstrapport

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	Ukjent	2-3

Beskrivelse

Vegg	Tapet.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Fall vekk fra sluk.
Ventilering	Elektrisk, rom mangler tilluft.
Utstyr	Vask, wc, dusjkabinett og vv-tank.
Fukt	Det er fuktskader flere steder i rommet.

Vurdering

Bad har passert forventet levetid og tilstand tilsier at det må total renoveres. Tilstand tilsier at svikt/råte må forventes i konstruksjon. Tg pga 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.

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	Panel og tegl.
Gulv	Betong.
Membran	Ikke registrert.
Fall til sluk	Fall rundt sluk.
Ventilering	Ventil.
Utstyr	Opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Naturlig bakkefukt fra grunn.

Vurdering

Rommet anses i stor grad som en grovkjeller og tilstand må ikke forveksles med dagens standard. Det var ikke normalt med fuktsikring når rommet ble bygget og naturlig fukt må forventes. Tilstand tilsier generelt at rommet er klart for renovering. Hvis det benyttes videre anbefales det å sette inn avfukter. Tg pga normal elde.

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.

Takstrapport

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

Beskrivelse

Type kjøkken	Modul innredning av eldre dato.
Hvitevarer	Frittstående hvitevarer. (2 stk)
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn. Svak trekk-
Fukt/skader	Kjøkken er slitt-

Vurdering

Kjøkken har en alder og tilstand som tilsier at det har passert forventet levetid. Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes. Tg pga normal elde og tilstand.

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
2-3

Beskrivelse

Vannrør	Kobber.
Avløp	Plast, noe av avløpet går på utsiden av fasade. Tg 2-3
Varmvanntank	Oso 120 liter, 2010 modell.
Ventilasjon	Huset er naturlig ventilert.
Oppvarming	Elektrisk/varmepumpe og ved fying.

Vurdering

Tilstand og alder av vvs tilsier at total renovering bør forventes. Løsninger er generelt dårlige og det er registrert fukt ved flere rør-overganger på avløp. Tilstand tilsier derfor at vvs har passert forventet levetid og bør skiftes ut.

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.

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 krypkjellerer som ikke kan oppdages.

TG
2

Registreringer

Etasje	Skjevhet +/-	Knirk	Kommentar
Kjeller	55mm	-	Delvis betong kjeller.
1 etasje	36mm	Ja	Etasjeskiller i treverk.
Loft	39mm	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.

Takstrapport

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
2-3

Beskrivelse

Type Pipeløp	Pipeløp i telg x 2 stk. 1 pipeløp har elementer på øvre del.
Sprekker/ fukt	Fukt og sprekker registrert i tegl.
Utvendig topp.	Topphatt.
Trinn på tak.	Nei.
Ildsted(er)	Ovn i 1 etg og ovn i 2 etg. Disse bør ikke benyttes pga generell tilstand.

Vurdering

Pipeløp og vedovner er generelt i en tilstand som tilsier at de ikke bør benyttes. Det bør etableres nytt rehab rør i eksisterende pipeløp samt nye vedovner. Tg pga tilstand.

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 og benytte Oljefyr fra år 2020.

Utvendige fasader

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuksøk 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 i flere bord.
Balkong	Ca 3 kvm balkong med lavt rekkverk. Tilstand tilsier at den bør total renoveres.

Vurdering

Huset bærer generelt kraftig prag av elde og slitasje utvendig. Det er ikke registrert lufting i nedre kant på kledning og huset er derfor trolig ikke etter isolert. Tilstand generelt tilsier at oppgradering av hele fasaden bør forventes. Det er naturlig risiko for at fukt kan ha kommet i konstruksjon. Tg pga tilstand.

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. 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 og enkelt glass.
Råte / kondens	Flere vinduer er i dårlig stand.

Vurdering

Vinduer holder varierende alder og tilstand. Det er registrert vinduer fra byggeår, 19080 og 2004. Tilstand tilsier generelt at de fleste vinduene har passert forventet levetid og er klar for utskifting. Tilstand på vinduer tilsier at faren for lekkasje er stor. Tg pga 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)

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

Takstrapport

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
2-3

Beskrivelse

Type	Antall	Kommentar
Hoveddør(er)	3	Dørene er slitt og klar for utskiftning. Tg 2
Balkongdør(er)	1	Døren er skiftet i 2004 og bærer preg av normal elde og slitasje. Tg 2
Anneks	2	Har funksjon svikt og er klar for utskiftning. Tg 3

Vurdering

Tilstand tilsier generelt at dørene har passert forventet levetid og er klar for utskiftning.

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 dører vil ha noe kortere levetid)

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

Vurdering

Huset er bygget på terreng og dette gir redusert fare for fukt problemer. Huset ble allikevel bygget før det var normalt med fuktsikring mot terreng og naturlig bakkefukt må derfor forventes i kjelleren.

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 fuktsikring 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.

Takstrapport

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	Tegl som er pusset utvendig.
Sprekker/riss	Store sprekker i fasade registrert.
Fuktsikring	Ikke registrert.

Vurdering

Tilstand av grunnmur tilsier generelt at all utvendig puss bør fjernes og enkelte lokale utbedringer av muren må forventes. Huset er bygget etter datidens byggeskikk og er derfor ikke isolert. Det anbefales derfor 5 cm utvendig isolasjon. (Hvis kommunen aksepterer dette). Tg pga generell tilstand.

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	Delvis.
Drenering	Takrenner er ikke 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. Etablering av drenering anbefales. Tg pga normal elde.

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.

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	Skifer / naturstein.
Skader / mangler	Enkelte takrenner bør utbedres.
Takrenner & nedløp	Plast.
Undertak	Luke med stige til kaldloft.
Råte / Mott	Mott og råte registrert.

Vurdering

Tatt alder i betraktning fremstår tak og undertak i normal stand. Det er registrert fuktmerker på befaring, men disse var tørre. Skifer er evig varende men spiker, lekter og undertak har begrenset levetid og omlegging må derfor forventes. I tillegg bør det etableres snøfanger for å forhindre skader på biler/mennesker. Tg pga normal elde og slitasje.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av skifer takstein er 30 - 50 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	593,4 m ²
Kommentar	

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 fravike.

Elektrisk

Type	Automatsikringer.
Innholdsfortegnelse	Nei, bør etableres.
Anlegg generelt	Kontroll anbefales.

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 sin eiertid. 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.