

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 Rektor Steens Gate 24 | Gnr 31 | Bnr 284 | Rapport nr. 20-1706 |
| Post nr. 5531 | Poststed Haugesund | Kommune Haugesund | Kommune nr. 1106 |
| Byggeår / Påbygg Ukjent / ca 1900 | | | |
| Hjemmelshaver (e) Stine Nerbø | | | Rapportdato 27.11.2020 |
| Tilstede / opplysninger gitt av - | | | Besiktelsesdato 26.11.2020 |

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

Enebolig sentralt i Haugesund like ved butikk og Haugaland Vgs skole. Boligen er over 100 år, men er påkostet ved behov opp gjennom årene. Huset holder noe varierende standard og kvalitet på utført arbeid. Generell tilstand tilsier at oppgradering/ normalt vedlikehold må forventes av fasade samt noe innvendig. Kjeller anses som en typisk grovkjeller og har ikke målbart areal.

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 | - | - | - | - |
| 1 etasje | 47 | 44 | 44 | 0 |
| Loft | 38 | 37 | 37 | 0 |
| SUM | 85 | 81 | 81 | 0 |

*kjeller har høyde under 1,9 m og er derfor ikke målbar.

P-rom

| | |
|----------|-----------------------------------|
| kjeller | - |
| 1 etasje | Gang m/ trapp, bad, stue/kjøkken. |
| Loft | Gang, wc og soverom x 3 stk. |

S-rom

| | |
|----------|--------------------------|
| Kjeller | Grovkjeller/krypkjeller. |
| 1 etasje | |
| Loft | |

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 alder | 2 |

Beskrivelse

| | |
|---------------|-------------------------------------|
| Vegg | Våtrom plater. (ca 10-15 år gamle) |
| Gulv | Fliser. |
| Membran | Registrert. |
| Fall til sluk | Svakt fall/ manglende. |
| Ventilering | Elektrisk vifte. |
| Utstyr | Vask, wc og dusjnise. |
| Fukt | Naturlig fukt i dusjen. |

Vurdering

Enkelt og greit bad som har vindu som gir godt lys. Det er dårlig fall på gulvet som gjør at dusjkabinett anbefales. Fukt ved dusjen kan være fukt som har trukket inn i fliselim og dette er relativt normalt når det dusjes direkte på flis. Vindu er i våt sone. Rommet mangler tilluft og vifte vil derfor ikke fungere optimalt. Det er registrert at enkelte fliser har løsnet fra underlag. Tg pga generell 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.

Kjøkken

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

| |
|-----|
| TG |
| 1-2 |

Beskrivelse

| | |
|--------------|--|
| Type kjøkken | Modul kjøkken, ukjent alder / ca 10-12 år. |
| Hvitevarer | Komfyr og oppvask er innebygget. |
| Ventilasjon | Ventilator over platetopp med 3 trinn. |
| Fukt/skader | Normal slitasje. |

Vurdering

Enkelt og greit kjøkken med godt arbeidslys fra vindu. Over benkeplate er det fliser som gir enkelt renhold. Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes. 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 og soil. |
| Varmvanntank | Ctc 200 liter, (eldre modell/ ukjent alder) |
| Ventilasjon | Huset er naturlig ventilert. |
| 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 undersøkelsesmuligheter. Det som er synlig er i normal god stand. Normalt vedlikehold må forventes.

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 krypkjellere som ikke kan oppdages.

TG
2

Registreringer

| Etasje | Skjevhet +/- | Knirk | Kommentar |
|----------|--------------|-------|--------------------------|
| Kjeller | - | Nei | Grov kjeller / støyp. |
| 1 etasje | 35mm | Ja | Etasjeskiller i treverk. |
| Loft | 30mm | Ja | |

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 | Tegl pipe med innvendig stålrør montert i 2015 |
| Sprekker/ fukt | Registrert. |
| Utvendig topp. | Topp hatt. |
| Trinn på tak. | Ja. |
| 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 alder på det originale pipeløpet. Tg 1 på nytt stålrør.

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.

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 | Plast plater. |
| Overflate | Malt overfalte. |
| Råte | Skjult råte må forventes pga alder. Plater gjør dette vanskelig å oppdage. |
| Terrasse | 10 kvm platting i hagen. |

Vurdering

Fasade fremstår generelt som utdatert og oppgradering må derfor forventes. Vinduer har passert forventet levetid og det anbefales derfor å skifte vinduer og fasade samtidig. 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
2-3

Beskrivelse

| | |
|----------------|------------------------------|
| Rammeverk | Malte trerammer. |
| Glass | Isolerglass og enkelt glass. |
| Råte / kondens | Registrert i flere vinduer. |

Vurdering

Grovkjeller og stue har vinduer som er generelt i dårlig stand og bør skiftes. Det er registrert vinduer fra byggeår, 70-tallet og 2019 på kjøkken. Alder og tilstand av vinduer tilsier at de fleste bør skiftes. Det er normalt stor fare for lekkasje rundt vinduer som har passert 35 år. 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)

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. |
| Kjellerdør(er) | 1 | Døren er skadet og bør skiftes. Tg 3 |

Vurdering

Kjellerdøren bør skiftes, mens ytterdøren har trolig en del år igjen. Normalt vedlikehold må forventes.

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)

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

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 fuktsikring og drenering. Tg pga normal elde.

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 vegg 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.

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 mur. |
| Sprekker/riss | Registrert. |
| Fuktsikring | Ikke registrert. |

Vurdering

Grunnmur bærer preg av naturlig elde og slitasje. Alder på muren tilsier at noe fuktvandring må forventes. Da huset ble bygget var det ikke normalt med fuktsikring og noe naturlig bakkefukt må derfor forventes. Isolering og etablering av fuktsikring anbefales utvendig. Tg pga normal elde og 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.

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

Beskrivelse

| | |
|----------------|--|
| Fall fra bolig | Svakt/manglende. |
| 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. Normalt vedlikehold må generelt forventes. 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 / 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
1-2

Beskrivelse

| | |
|--------------------|---|
| Type overflate | Betong takstein. (takpapp i et mindre område) |
| Skader / mangler | Det er ikke registrert avvik fra bakkenivå. |
| Takrenner & nedløp | Aluminium. |
| Undertak | Luke til kaldloft. |
| Råte / Mott | Noe mott registrert og fukt merker. Disse er tørre på befaring og antas å være gamle. |

Vurdering

Takstein er lagt om og i normal god stand. Konstruksjon mm. er fra byggeår og bærer preg av naturlig elde og slitasje.

Det var før skifer på taket, men dette er skiftet av nåværende eier. Tg pga alder på konstruksjon.

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 | 506,9 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 |
|------------------------|

Det 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 | 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. Eier har fått utført noe arbeid, men det er ikke fremlagt papirer på det som er utført. Kjøper bør evt gjøre seg bedre kjent med hvem og når arbeid er utført av. Eldre hus har for øvrig en naturlig risiko for skjulte feil og mangler. |
|--|

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.