

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 Vektarhagen 1 D	Gnr 42	Bnr 235	Rapport nr. 20-1656
Post nr. 4280	Poststed Skudeneshavn	Kommune Karmøy	Kommune nr. 1149
Byggeår / Påbygg 2010			
Hjemmelshaver (e) Haugaland Tingrett			Rapportdato 12.11.2020
Tilstede / opplysninger gitt av -			Besiktelsesdato 11.11.2020

Takstmann A As

Pb 48, 5501 Haugesund

Utført av:

Takstmann Fredrik Alsaker
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

Vertikaldelt tomannsbolig på 2 etasjer.

Praktisk innredet bolig med stor terrasse og balkong. Boligen bærer preg av byggeår og manglende vedlikehold. Utvendig fremstår boligen som slitt og bør males og vaskes. Innvendig er det utført noe male arbeid og 1 vegg ved kjøkken er fjernet. Arbeidet er u-fagmessig og maling av alle overflater bør forventes. Parkett har høy slitasje og bør skiftes. Det er lekkasje i terrassedør på soverom, samt fuktskade på balkongdør og vindu på kjøkken.

Tilstand tilsier generelt at en del påkostninger/ vedlikehold må forventes av boligen i sin helhet.

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
1 etasje	48	42	38	4
2 etasje	43	37	37	0
SUM	91	79	75	4

*carport på 15 kvm og bod på 6 kvm kommer i tillegg.

P-rom

1 etasje	Entre, gang, bad, soverom x 2 stk.
2 etasje	Stue/kjøkken.

S-rom

1 etasje	Bod m/ sluk.
2 etasje	-

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	

Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig, dusjen er over sluk.
Fall til sluk	Svakt fall, ikke problem pga dusjkabinett.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Vask, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin bak skyvedøren.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt, men fukt merker i fuger.

Vurdering

Lyst og fint bad, med vindu. Badet bærer noe preg av naturlig slitasje og elde. Gulvfuger har noe misfarging, skyvedør er slitt og taklampe må skiftes. Dusjkabinett holder noe enkel kvalitet og det anbefales og sette inn et bedre dusjkabinett. Tilstand tilsier at noen påkostninger må forvente selv om badet fungerer greit til sitt bruk. 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.

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 kjøkken.
Hvitevarer	Frittstående hvitevarer.
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn. (noe svak trekk)
Fukt/skader	Normal slitasje. Fukt skadet vindu bak vask.

Vurdering

Kjøkken holder noe enkel standard og det anbefales å skifte fronter. Over benkeplate er det tapet, men det anbefales å ha fliser eller våtrom plater her for enklere 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
1

Beskrivelse

Vannrør	Rør i rør. Skap på bad.
Avløp	Plast
Varmvanntank	Oso 200 liter, 2010 modell. Plassert i bod m/ sluk.
Ventilasjon	Bolig ventilasjon. Anlegg plassert i bod.
Oppvarming	Elektrisk 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 normalt 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	8mm	Nei	En del skader på overflater.
2 etasje	8mm	Nei	En del skader på parkett, utskiftning anbefales.

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

Beskrivelse

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

Vurdering

Huset har pipeløp, men ikke vedovn. Dette er ikke et krav og kjøper kan velge selv om dette er ønskelig. Det mangler en taklist ved pipeløp i stue. Normalt vedlikehold må forventes utvendig.

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 og benytte Oljefyr fra år 2020.

Takstrapport

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	Nei, men høy slitasje.
Terrasse	Ca 70 kvm terrasse på bakkeplan med overbygg på 1/3
Balkong	Ut fra stue på 10 kvm. Takterrasse med sanafil.

Vurdering

Huset bærer kraftig preg av manglende vedlikehold utvendig. Det anbefales å vaske og male huset 2 strøk. Dette gjelder også carport. Pga lekkasje med terrassedøren må noen utbedringer forventes. Overbygg over terrasse fremstår som u-fagmessig utført og påkostninger må forventes. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

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	Fuktskader på kjøkken, tørt på befaring.

Vurdering

Vinduer bærer generelt preg av vær slitasje utvendig og bør males. Innvendig er enkelte forringer skadet og bør skiftes. Fukt skadet vindu på kjøkken bør undersøkes nærmere for årsak, men var tørt på befaring. (Kan være kjøkken vask som er årsak) Alle vinduer som er testet fungerte greit på befaring. Normalt vedlikehold må forventes. Tg pga 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. Tg 2
Balkongdør(er)	1	Døren er fukt skadet i nedre del, tørt på befaring. Tg 2
Terrassedør(er)	1	Døren trekker fukt og er fukt skadet i nedre del. Tg 3
Bod / carport	1	Enkel bod dør i carport med lås. Normal elde. Tg 1

Vurdering

Tilstand av dørene tilsier at alle trenger vedlikehold / justering og terrassedør har fuktskader og må kontrolleres nærmere. Tg pga generell tilstand av dørene.

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

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
1

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
1

Beskrivelse

Type grunnmur	Ringmur i betong.
Sprekker/riss	Ikke registrert.
Fuktsikring	Ikke relevant for denne type mur.

Vurdering

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Det meste av muren er skjult og det er derfor liten undersøkelses mulighet. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

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	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. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger 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.

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
1-2

Beskrivelse

Type overflate	Betong takstein.
Skader / mangler	Det er ikke registrert avvik fra bakkenivå.
Takrenner & nedløp	Plast
Undertak	Luke m/ trapp til kryploft.
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. Tak har noe svak helling til å ha betongstein og det er ikke snøfanger. Snøfanger er for øvrig sjelden noe problem i denne delen av landet. 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.

Generelt

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

Tomt

Størrelse	145,2 m ²
Kommentar	I tillegg kommer felles områder.

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	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. 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. Brann prosjektering er ikke en del av denne vurderingen, men det er registrert at nabo utenfor kjøkken vindu ligger svært tett og dette skal normalt være brannprosjekttert. (Normalt vindu skal derfor ikke benyttes) Boligen har ikke vært i bruk den siste tiden og dette kan påvirke målinger.

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.