

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 Eikelia 4	Gnr 115	Bnr 67	Rapport nr. 1912-70
Post nr. 5541	Poststed Kolnes	Kommune Karmøy	Kommune nr. 1149
Byggeår / Påbygg 1968			
Hjemmelshaver (e) Ronny-Emil Larsen			Rapportdato 21.08.2019
Tilstede / opplysninger gitt av Ronny Emil_Larsen			Besiktelsesdato 16.08.2019

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.

Takstrapport

Oppsummering

Enebolig som er påkostet ved behov og har nyere bad samt kjøkken mm. Huset fremstår som delvis renoveret, men det gjenstår enkelte elementer fra byggeår. Disse elementene har en alder som tilsier at normalt vedlikehold / oppgradering bør forventes. Av anmerkninger er det naturlig bakkefukt i kjelleren og musebånd bør generelt sjekkes.

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
Kjeller	115	102	81	21
1 etasje	121	113	113	0
SUM	237	215	194	21

P-rom

kjeller	Gang, bad, vaskerom, soverom, kjellerstue og mellom-gang.
1 etasje	Gang, bad, kjøkken, stue og soverom x4.

S-rom

Kjeller	Bod x 2.
1 etasje	-

Frittstående garasje

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
SUM	20	18	0	18

*Garasje bærer preg av naturlig elde og slitasje. Kledning har noe råte og disse bordene bør skiftes. Tg 2

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	1968, delvis 2013	2

Beskrivelse

Vegg	Våtrom plater.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	Fall rundt sluk.
Fall til sluk	-
Ventilering	Elektrisk vifte.
Utstyr	Vask, wc, dusjnise.
Fukt	Noe naturlig fukt indikert i dusjen.

Vurdering

Lyst og fint bad med vindu som gir godt lys i rommet. Det er terskel på dusjnise som forhindrer vann utenfor å renne til sluken. Dette er ikke noe problem ved daglig bruk, men en slik kant er ikke tillatt. Tg pga manglende fall til dusjen.

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 1 etasje

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	1968, renovert 2018	1

Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Registrert.
Fall til sluk	Normalt.
Ventilering	Elektrisk vifte.
Utstyr	Vask, wc og dusj.
Fukt	Noe naturlig fukt indikert i dusjen.

Vurdering

Flott bad som i stor grad fremstår som nytt. Det er dusj i rommet, men denne har ikke vegger eller forheng. Det anbefales å etablere glassdører eller lign. Naturlig fukt i fliselim i dusjsonene er registrert.

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.

Takstrappport

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	1969	2

Beskrivelse

Vegg	Tapet.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Motfall.
Ventilering	Ventil.
Utstyr	Vask, vv-tank og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Naturlig bakkefukt fra grunn.

Vurdering

Praktisk vaskerom med egen ytterdør og vindu som gir godt lys i rommet. Rommet bærer preg av byggeår og alder tilsier at oppgradering bør forventes. Takstmann anbefaler elektrisk vifte i rommet. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for gulvbelegg 20 - 40 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.

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 Kvik. 2015 modell iflg eier.
Hvitevarer	Innebygget komfyr, oppvask og kjøleskap.
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn.
Fukt/skader	Normal slitasje.

Vurdering

Flott kjøkken med øy. Ved renovering av kjøkken ble det etablert nytt vvs / vannrør med rør i rør system. Det er tapet på vegg, men det anbefales glassplate på vegg ved komfyr. (enkelt renhold samt reduserer brannfare) 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

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
1-2

Beskrivelse

Vannrør	Kobber og rør i rør system med fordelerskap på vaskerom.
Avløp	Plast
Varmvanntank	Høyax 200 liter, nyere modell.
Ventilasjon	Huset er naturlig ventilert. Flere ventiler anbefales.
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 undersøkelses muligheter. Det som er synlig er i normal god stand. Normalt vedlikehold må forventes og det som er av vvs er av en alder som tilsier at oppgradering må forventes i årene fremover. Tg pga normal elde.

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.

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	16mm	Nei	Noe høydeforskjell mellom rom.
1 etasje	15mm	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	Tegl pipe.
Sprekker/ fukt	Naturlig fukt registrert.
Utvendig topp.	Beslag på hele pipen utvendig.
Trinn på tak.	Ja.
Ildsted(er)	Peis 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.

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	Registrert i enkelte bord.
Terrasse	Solrik terrasse på 36 kvm.

Vurdering

Kledning og listverk bærer generelt preg av normal elde og værslitasje. Alder og tilstand tilsier at utskiftning av bord må forventes. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga normal elde og slitasje.

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 og pvc.
Glass	Isolerglass.
Råte / kondens	Ikke registrert.

Vurdering

Vinduer holder noe varierende alder og kvalitet. Det er registrert vinduer fra 2007 i 1 etasje og 2017 i kjelleren. Det er i tillegg registrert 1 fra 1993 og 4 stk fra byggeår. Alle vinduer som er testet fungerte greit på befaring. Normalt vedlikehold må forventes og eldre vinduer er generelt i sluttfasen på forventet levetid.

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. 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	Normal god stand. Tg 1
Terrassedør(er)	1	Normal god stand. Tg 1 (2007)
Kjellerdør(er)	1	Det er råte i nedre kant på døren og den er klar for utskiftning. Tg 2-3
Garasje	1	Garasjeport i normal god stand. Tg 1
Bod	1	Døren bærer preg av naturlig elde og slitasje. Tg 2

Vurdering

Alle dørene fungerer greit på befaring, normalt vedlikehold må generelt forventes og utskiftning av enkelte dører bør forventes i årene fremover.

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.

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 i bod.
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 risiko øker i takt med alder på bygget. Fuksikring må ikke forveksles med dagens standard. Tg pga normal elde.

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 vegg vil dette da ikke kunne oppdages. Drenering og fuksikring 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.

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	Betong blokker.
Sprekker/riss	Normale riss registrert.
Fuksikring	Delvis, topplst mangler i enkelte områder.

Vurdering

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Der topplisten mangler bør den monteres slik at vann ikke trekker inn i muren. Normalt vedlikehold må generelt forventes og alder tilsier at fuksikring er i slutfasen på forventet levetid. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av boligens fuksikring er 20 - 60 år.

Kjellere bygget før 1985 må generelt forventes naturlig bakkefukt i pga datidens byggeskikk.

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	Delvis / 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 drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Takkonstruksjon / takteking

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.

TG
1-2

Beskrivelse

Type overflate	Betong takstein.
Skader / mangler	Isolasjon på kaldloft mangler i enkelte områder.
Takrenner & nedløp	Plast.
Undertak	Luke med stige til kaldloft.
Råte / Mott	Det er registrert spor etter mus.

Vurdering

Takstein er av nyere dato og i normal god stand. På kaldloft mangler isolasjon over spotter, men takstamnn er opplyst om at dette vil utbedres. Det er registrert spor etter mus, men dette er relativt vanlig på eldre hus.

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	1 003,9 m ²
Kommentar	God størrelse på tomt.

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

Vann & avløp

Offentlig vann & avløp i septiktank.

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

Elektrisk

Type	Automatsikringer
Innholdsfortegnelse	Ja
Anlegg generelt	Iflg eier er det meste av anlegget oppgradert og i 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.
--