

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 Liarvegen 38	Gnr 98	Bnr 47	Rapport nr. 1912-09
Post nr. 4265	Poststed Håvik	Kommune Karmøy	Kommune nr. 1149
Byggeår / Påbygg 1959			
Hjemmelshaver (e) Thorbjørn Andreas Øvrebø			Rapportdato 01.07.2019
Tilstede / opplysninger gitt av Thorbjørn Andreas Øvrebø			Besiktelsesdato 24.06.2019

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

Stor enebolig på 3 etasjer.

Boligen bærer generelt preg av elde og slitasje og normalt vedlikehold / oppgradering bør forventes både innvendig og utvendig. De ulike elementer har noe varierende alder, kvalitet og utførelse. Påkostninger bør derfor generelt forventes.

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	79	71	16	55
1 etasje	96	91	91	0
Loft	64	62	56	6
SUM	237	224	163	61

P-rom

kjeller	Kjellerstue.
1 etasje	Gang m/ trapp, hobbyrom, stue, kjøkken, bad, mellom-gang og vaskerom.
Loft	Loftstue og soverom x 3 stk.

S-rom

Kjeller	Garasje og bod x 2 stk.
1 etasje	-
Loft	Bod.

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

Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig.
Fall til sluk	Nei.
Ventilering	Elektrisk vifte.
Utstyr	Vask, wc og badekar.
Fukt	Fukt i dusjsonen.

Vurdering

Badet bærer preg av elde og slitasje Alder på badet tilsier at det har passert forventet levetid og renovering pga normal elde bør forventes. Ved renovering av bad bør det etableres fall på gulv til sluk. Tg pga tilstand.

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.

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	Malte plater.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Normalt.
Ventilering	Ventil.
Utstyr	Opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Ikke registrert.

Vurdering

Vaskerom bærer preg av elde og slitasje. Rommet må ikke forveksles med dagens standard. Rommet har passert forventet levetid og renovering bør forventes. I rommet er det luke til krypkjeller, Denne anses som noe uheldig plassert. Tg pga normal elde og slitasje.

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.

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
1-2

Beskrivelse

Type kjøkken	Pre-fabrikkert kjøkken levert av KGB i 2005 iflg eier.
Hvitevarer	Innebygget komfyr, oppvask og kjøleskap.
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn.
Fukt/skader	Normal slitasje.

Vurdering

Kjøkken fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Det er tapet på vegg over benkeplate. Det anbefales at det legges på våtrom plater eller fliser for enklere vedlikehold. 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

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 og rør i rør.
Avløp	Plast og soil.
Varmvanntank	Møretank 200 liter, 2004 modell.
Ventilasjon	Huset er naturlig ventilert. Flere ventiler anbefales.
Oppvarming	Elektrisk / varmepumpe.

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 men alder tilsier at oppgradering pga normal elde må forventes. 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	-	Nei	Grovstøyp.
1 etasje	32mm	Ja	Det er i tillegg ca 15 cm høydeforskjell til tilbygg.
Loft	31mm	Ja	Det er i tillegg ca 15 cm høydeforskjell til tilbygg.

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.

Takstrappport

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

Ikke vurdert.

Vurdering

Boligen har ikke pipeløp. Det er et krav at boliger i Norge skal ha fungerende pipeløp. Hvis det ikke er søkt om å fjerne pipeløp har kommunen hjemmel for å kreve dette montert. Det er for øvrig ikke et krav til ildsted.

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. Fuksøk 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	Ikke registrert.
Terrasse	Ut fra stue på 23 kvm. Rekkverk har gliper på over 10 cm og nytt rekkverk må etableres.
Balkong	5 kvm.

Vurdering

Kledning er skiftet etter byggeår, men holder trolig noe varierende alder. Kledningen fremstår generelt i normal stand, men en vask og et strøk maling anbefales. 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. Fuksøk 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.
Glass	Isolerglass.
Råte / kondens	Ikke registrert.

Vurdering

Vinduer holder noe varierende alder og kvalitet. Det er registrert vinduer fra 1991, 2005 og 2006 i tillegg er enkelte vinduer ikke merket alder. Vinduene holder normal stand tatt alder i betraktning, men enkelte av de elste vinduene nærmer seg en alder hvor det er normalt med utskifting. Alle vinduer som er testet fungerte greit på befarng. Normalt vedlikehold må forventes.

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.

Takstrappport

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 kan ikke åpnes og er i dårlig stand. Tg 2-3
Terrassedør(er)	1	Mye råte i nedre kant, døren er klar for utskiftning. Tg 2-3
Kjellerdør(er)	1	Døren er i dårlig stand og bør skiftes. Tg 2-3
Garasje	1	Normal elde og slitasje. Tg 2

Vurdering

Dørene er generelt i en tilstand hvor det anbefales at samtlige skiftes ut pga normal elde og slitasje. Enkelte dører er i tillegg preget av noe råte mm. Normalt vedlikehold må for øvrig forventes. Tg pga tilstand.

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
2

Beskrivelse

Fukt	Normal bakkefukt registrert.
Kalkutslag	Registrert.
Råte / kondens	Registrert.

Vurdering

Hoveddelen av huset er bygget på terreng, mens påbygg har krypkjeller under. I krypkjeller er det veldig viktig med god utlufting og det anbefales flere ventiler. Hoveddelen av huset ble bygget før det var normalt med fuktsikring og naturlig bakkefukt må derfor forventes. 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 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.

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

Takstrappport

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 og plasstøpt betong.
Sprekker/riss	Registrert. Utvendig har deler av mur fått isolasjon og arbeid gjenstår.
Fuktsikring	Delvis, arbeid gjenstår.

Vurdering

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Det er påstartet arbeid, men det gjenstår en del arbeid. Arbeid bærer noe preg av u-fagmessig utførelse og kjøper bør generelt forvente påkostninger/ normalt vedlikehold.

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	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. Takvann bør ledes vekk fra eiendommen i dreneringsrør. Normalt vedlikehold må generelt forventes. 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.

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	Aluminiumplater med takstein mønster.
Skader / mangler	Beslag på vindski er løst og 1 mangler.
Takrenner & nedløp	Plast.
Undertak	Luke m/ stige til kryploft.
Råte / Mott	Noe mott i eldre del.

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. Det er opplyst at takoverflate ble skiftet i 2005 og har normal elde. Konstruksjon er fra byggeår. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av skifer takstein er 30 - 50 år.
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.

Takstrapport

Generelt

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

Tomt

Størrelse	783 m ²
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.
--