

Takstrappport

Enebolig

Takstmannens rolle

Denne rapport er utført av et selskap og takstmann som har ingen tilknyttinger til verken forbund eller andre aktører. Rapporten er utarbeidet av Byggmester / takstmann med lang erfaring innen eiendom og eiendomsforvaltning.

Innhold

Takst rapporten er en tilstandsrapport av våtrom og byggets mest kostbare elementer. Den er laget som en 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 Pedersbakken 15	Gnr 115	Bnr 120	Rapport nr. 186-84
Post nr. 5541	Poststed Kolnes	Kommune Karmøy	Kommune nr. 1149
Byggeår / Påbygg 1987			
Hjemmelshaver (e) Vibeke Klungland ½ Vidar Opheim ½			Rapportdato 11.05.2018
Tilstede / opplysninger gitt av -			Besiktelsesdato 10.05.2018

Haugesund Takstpartner AS

Pb 48, 5501 Haugesund

Utført av:

Håkon Larsen

Tel 93 00 43 53 / 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 pga alder kan oppstå. Materialer i dag 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.

Oppsummering

Eiendom i meget flott omgivelser med utsikt over innseilingen i Førresfjorden.
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og påkostet ved behov. Innholdsrik bolig som bærer preg av normal elde.

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	97	87	72	15
1 etasje	115	106	106	0
Loft	57	56	56	0
SUM	269	249	224	15

*,

Innhold

P-rom	
kjeller	Gang, kjellerstue, bad og soverom x2.
1 etasje	Gang m/ trapp, kjøkken, vaskerom, stue, tv-stue og wc.
Loft	Gang, bad og soverom x3.
S-rom	
Kjeller	Bod x3.
1 etasje	-
Loft	-

Frittstående garasje u/ garasjeport.

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
SUM	47	45	0	45

*, Enkel konstruksjon.

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	Byggeår	2

Beskrivelse

Vegg	Våtrom plater og fliset sokkel.
Gulv	Fliser.
Membran	Synlig membran.
Fall til sluk	Mot fall til sluk men lokalt fall rundt sluk.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Dobbel-vask, wc, badekar og dusjnisje.
Fukt	Normal fukt er indikert for dusj som er i daglig bruk.

Vurdering

Bad er i normal stand tatt alder i betraktning, men det mangler fugemasse mellom fliser og baderomplate. Det anbefales at det settes inn dusjkabinett og vann ledes direkte i sluk. Mot fall er ikke et problem ved daglig bruk.

Levetidsbetraktninger

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

Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg 2. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.

Bad Kjeller

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	Byggeår, delvis	2

Beskrivelse

Vegg	Våtrom plater og fliset sokkel.
Gulv	Fliser.
Membran	Gulvbelegg fra byggeår benyttes som membran.
Fall til sluk	Flatt gulv, noe fall rundt sluk.
Ventilering	Ventil i vegg.
Utstyr	Vask, wc og dusjnisje.
Fukt	Normal fukt er indikert for dusj som er i daglig bruk.

Vurdering

Bad fungerer til sitt bruk men overgang mellom våtrom plater og fliset sokkel er u-fagmessig. Det anbefales å sette inn dusjkabinett som leder vann direkte i sluk. Elektrisk vifte bør etableres. Alder tilsier for øvrig at normalt vedlikehold må forventes. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

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

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	Våtrom tapet med fliset sokkel.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig.
Fall til sluk	Flatt gulv, 3 cm opp kant.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Vask og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Det er ikke registrert unaturlig fukt.

Vurdering

Vaskerom bærer preg av normal elde. Praktisk vaskerom med egen inngang. Alder tilsier at normalt vedlikehold må forventes. Tg pga elde.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for gulvbelegg 20 - 40 år

Antatt normal levetid for sluk 30 – 50 år

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	Ikea kjøkken
Hvitevarer	Innebygget.
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn.
Fukt/skader	Normal slitasje.

Vurdering

Stort og pent kjøkken med plass til spisebord. Våtromplater på vegg over kjøkkenbenk, 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
1-2

Beskrivelse

Vannrør	Kobber.
Avløp	Plast.
Varmvannntank	Oso 200 liter, 2009 modell.
Ventilasjon	Ventilasjon.
Oppvarming	Elektrisk/ varmepumpe og ved fyring.

Vurdering

Vann og avløp fungerer greit på befaring. Alder tilsier at normalt vedlikehold av vvs må forventes.

Levetidsbetraktninger

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 fabrikkår 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	28mm	Nei	
1 etasje	16mm	Nei	Nivå forskjell i stue. Sommerstue har seget 58mm og det er sprekk i flis.
Loft	18mm	Nei	Hjørne på et soverom er 5 cm skjevt på 1,5 meter. Dette er over sommerstue.

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.	Metall topp.
Trinn på tak.	Ja.
Ildsted(er)	Peis med innsats i stue.

Vurdering

Pipeløp og vedovn er i normal stand, det er opplyst at ovn skal fungere greit.

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. 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	Rekkverk på balkong og noen enkelte kledningsbord.
Terrasse	Stor og solrik terrasse på 42 kvm med flott utsikt til sjøen.

Vurdering

Kledning og listverk fremstår generelt i normal stand og velholdt tatt alder i betraktning. Alder tilsier at normalt vedlikehold må forventes i årene fremover. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før reparasjon av plasstøpt 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.

Fasade mot sør har normalt kortere levetid den resten av huset.

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	Vindu sommerstue.

Vurdering

Alle vinduer som er testet fungerte greit på befaring. De fleste vinduene er fra byggeår og har normal elde, det er registrert et vindu fra 1997 og 2 vinduer på loft fra 2015. I tillegg er vindu med hoveddøren skiftet i 2016 sammen med ytterdøren. Sist nevnte er i normal god stand (tg1) Normalt vedlikehold må forventes.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tre/pvc vindu er 20 - 60 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	Døren er skiftet i 2016 og i normal god stand. Tg 1
Balkongdør(er)	1	Døren har normal elde. Tg 2
Terrassedør(er)	3	Dørene har normal elde. Tg 2
Kjellerdør(er)	1	Døren har normal elde. Tg 2

Vurdering

Alle dørene fungerer greit på befaring, normalt vedlikehold må generelt forventes.

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	Bod.
Råte / kondens	Ikke registrert.

Vurdering

Kjeller er i normal stand tatt alder i betraktning. Boligen som har kjellere under terreng har som oftest naturlig bakkefukt og er normalt ikke et problem ved normal utlufting. 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

Beskrivelse

Grunntype	Stein/ fjell masser.
-----------	----------------------

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

1-2

Beskrivelse

Type grunnmur	Plass støpt betongmur.
Sprekker/riss	Normale riss registrert.
Fuktsikring	Ja, denne mangler topp list.

Vurdering

Grunnmur er i normal stand tatt alder i betraktning. Fuktsikringen mangler topp listen og det anbefales at denne monteres for å forhindre vann mellom muren og fuktsikringen. Tg pga normal elde av fuktsikring.

Levetidsbetraktninger

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

Kjellere bygget før 1985 må generelt forventes naturlig bakkefukt i pga

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. Huset ligger generelt i en fjellside ned mot fjorden og det antas at drenering går i stor grad naturlig nedover.

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 / taktekkning

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	Betong takstein.
Skader / mangler	Det er ikke registrert avvik fra bakkenivå.
Takrenner & nedløp	Plast.
Undertak	Tilgjengelig via luke.
Råte / Mott	Ikke registrert.

Vurdering

Tak har normal elde og slitasje, men fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Takstein har noe mosevekst som bør vaskes vekk og det er 2 takstein og 1 gavlstien som har løsnet. 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.

Generelt

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

Tomt

Størrelse	794,7 kvm.
Kommentar	Veletablert byggefelt.

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.
--

Slutt