

# Takstrapport

Tomannsbolig/rekkehus

## 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.

## Innehold

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.

<b>Adresse</b> Hovlandsvegen 18	<b>Gnr</b> 28	<b>Bnr</b> 53	<b>Rapport nr.</b> 186-98
<b>Post nr.</b> 5547	<b>Poststed</b> Utsira	<b>Kommune</b> Utsira	<b>Kommune nr.</b> 1151
<b>Byggeår / Påbygg</b> 2000			
<b>Hjemmelshaver (e)</b> Utsira Kommune			<b>Rapportdato</b> 27.03.2018
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> -			<b>Besiktelsesdato</b> 08.03.2018

## Takstmann Alsaker AS

Strandgata 203, 5528 Haugesund

Utført av:  
Fredrik Alsaker  
Tel 40044478

## 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.

## Takst rapport

### Oppsummering

Boligen bærer i hovedsak preg av normal elde. Tatt i betraktning at boligen har vært utleid av kommunen fremstår boligen i normal stand, men følgende er bemerket ut over normal elde.

- Kledning har noe dårlig lufting mot parkering.
- Ytterdøren er skadet utvendig.
- Fuktmerker i gang loft etter tidligere lekkasje. ( Lite merkbart )
- Sentralstøvsuger er utkoblet.

Normalt vedlikehold må generelt forventes pga alder.

*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.*

### Markedsvurdering

**Kr 1 490 000,-**

**Enmillionfirehundreogtittusen.**

*Låneverdi er et forsiktig anslag av hva eiendommen er verd og gir grunnlag for langsiktig belåning. Verdien er basert på hvordan eiendommen og boligen var på befaringstid. Takst er basert på salg i området.*

### 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	76	69	64	5
Loft	36	34	32	2
<b>SUM</b>	<b>112</b>	<b>103</b>	<b>96</b>	<b>7</b>

\* i tillegg kommer et lite lekerom på loft som ikke har målbar høyde.

#### Innhold

P-rom	
1 etasje	Entre, stue/kjøkken, soverom og bad
Loft	Gang, bad og soverom x2.

#### S-rom

1 etasje	Utvendig bod.
Loft	Kott

## Takst rapport

### 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	2000	2

#### Beskrivelse

Vegg	Våtrom plater.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Normalt fall.
Ventilering	Bolig ventilasjon.
Utstyr	Vask, dusjhjørne, wc og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

#### Vurdering

Enkelt og greit bad som bærer preg av byggeår. Det er ekstra sluk til vaskemaskin i rommet. Bad bærer preg av normal elde men fremstår som velholdt. Tg pga alder.

#### 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*

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

### Bad 2 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	2000	2

#### Beskrivelse

Vegg	Fiberplater som er malt.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Normalt fall.
Ventilering	Bolig ventilasjon.
Utstyr	Vask, wc og badekar.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

#### Vurdering

Enkelt og greit bad som bærer preg av byggeår. Veggplater er ikke godkjent for våtrom og det er noe uheldig at rommet har badekar. Det virker ikke som dette har vært et problem da det er mest sannsynlig dusj i 1 etasje som benyttes.

#### Levetidsbetraktninger

*Antatt normal levetid for gulvbelegg. 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.*

## Takst rapport

### 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	Furu kjøkken. 2000 modell.
Hvitevarer	Frittstående hvitevarer.
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn.
Fukt/skader	Normal slitasje.

### Vurdering

Kjøkken er funksjonelt innredet, med frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. 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	Rør i rør system med fordeler skap i utvendig bod.
Avløp	Plast.
Varmvanntank	Oso 200 liter. ( Ikke tilgjengelig på befaring )
Ventilasjon	Huset er naturlig ventilert. Våtrom og kjøkken har Flexit boligventilasjon.
Oppvarming	Elektrisk/ varmepumpe og ved fyring.

### Vurdering

Vann og avløp fungerer greit på befaring. Utvendig bod var ikke tilgjengelig på befaring.

### 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 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  
1

### Registreringer

Etasje	Skjevhet +/-	Knirk	Kommentar
1 etasje	8mm	Nei	Støpt plate med laminat. Noe fuktmerker på laminat.
Loft	6mm	Nei	Etasjeskillere 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.

## Takst rapport

### 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 som er pusset.
Sprekker/ fukt	Ikke registrert.
Utvendig topp.	Toppbeslag uten topp.
Trinn på tak.	Ja.
Ildsted(er)	Vedovn i stue. Brannplate skulle være litt bredere.

#### Vurdering

Pipeløp har litt sprekker hvor røykrør går inn i pipen. Det anbefales at det pusses på ny rundt inntaket. Vedovn og pipeløp er ellers i normal stand. Liten sprekk i brannmur men dette har mest visuell betydning.

*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	Ikke registrert.
Terrasse	Terrasse ut fra kjøkken på ca 8 kvm.

#### Vurdering

Kledning ligger litt tett på asfalt ved parkering som gir dårlig lufting. Kledning over inngangsdør er ikke luftet. Kledning bærer for øvrig preg av normal elde og vær slitasje. Vask og et strøk maling anbefales. Det må for øvrig forventes at enkelte bord må skiftes ut i årene fremover.

#### 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 tilfældige vinduer.

TG  
1-2

#### Beskrivelse

Rammeverk	Malte trerammer.
Glass	Isolerglass.
Råte / kondens	Ikke registrert.

#### Vurdering

Alle vinduer som er testet fungerte greit på befaring. Vinduene har sprosset og disse bærer preg av å være i sluttfasen på forventet levetid. De kan demonteres og vedlikeholdes og dette vil kunne gi noen år ekstra. Sprosset på stue vinduet er delvis skadet/ mangler. Normalt vedlikehold på vinduer 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.

## Takst rapport

### Utvendige dører

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuksøk 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 fukt skadet og bør skiftes. Tg 2
Boddør(er)	1	Enkel og grei boddør med normal elde. Tg 1-2
Terrassedør(er)	1	Døren er i normal god stand. Tg 1

#### Vurdering

Alle dørene fungerer greit på befaring, normalt vedlikehold må generelt forventes og ytterdøren er i sluttfasen på levetid pga tilstand. Bod døren er låst på befaring.

#### 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  
Ikke vurdert

#### Vurdering

Boligen er bygget på ringmur og ligger over terreng. Dette er generelt anbefalt da det reduserer faren for fukt problemer.

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  
1

#### 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.*

## Takst rapport

### 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.
Sprekker/riss	Ikke registrert.
Fuktsikring	Ikke relevant for denne type mur.

### Vurdering

Det er registrert sprekk under kjøkken vinduet og hull ved plen. Det er ikke registrert at det skal være noe problem ved boligen pga dette. Muren anses i normal stand tatt alder i betraktning.

### 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  
1

### Beskrivelse

Fall fra bolig	Delvis, boligen ligger på en høyde.
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. Det er generelt fall fra bolig men foran huset er det noe fall mot huset, dette anses for øvrig ikke som et problem da det er plen.

### 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  
2

### Beskrivelse

Type overflate	Betong takstein.
Skader / mangler	Ikke registrert.
Takrenner & nedløp	Plast.
Undertak	Loft er innredet og undertak ikke tilgjengelig. ( Kott )
Råte / Mott	Ikke registrert.

### Vurdering

Tak har normal elde og slitasje. Det er noe mosevekst som bør fjernes. Overgang mellom boligene bør sjekkes årlig. Huset har historikk på at takpanner løsner i storm og takstein bør generelt festes bedre.

### 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.

## Takst rapport

### Generelt

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

### Tomt

Størrelse	398,4 kvm
Kommentar	Tomtegrense går i senter på tomannsbolig. ( selveier )

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

### Vann

Offentlig vann & avløp
------------------------

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

v

### 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