

Forenklet rapport Bjørumsbrekka 12 A

Matrikkel: **Gnr 17: Bnr 1 (fnr: 388)**
Kommune: **5007 NAMSOS KOMMUNE**
Betegnelse: **Bolig med åtte enheter.**
Adresse: **Bjørumsbrekka 12 A-B, 7805 NAMSOS**



Dato befaring: 12.12.2024
Utskriftsdato: 20.12.2024
Oppdrag nr: 1444

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Sertifisert takstingeniør:

Takst-Forum Trøndelag as. Sverre Kvaløsæter
Telefon: 400 04 460

E-post: sverre@takst-forum.no

Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Rapportdata

Kunde:	Aktiv Eiendomsmegling avd. Namsos.
Takstingeniør:	Sverre Kvaløsæter
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.12.2024. - Sverre Kvaløsæter. Takstmann/Tømrermester. Tlf. 400 04 460 - Kort omvisning av representant eier v. Knut Skreddernes..

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Bolig med åtte enheter.
--------------------------	-------------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5007 NAMSOS Gnr: 17 Bnr: 1 Festenr: 388
Eiet/festet:	Festet
Areal:	897,9 m ² Arealkilde: GIS/LINE WebMatrikkel
Hjemmelshaver:	Fester: Namsos kommune.
Adresse:	Bjørumsbrekka 12 A-B

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke.	04.12.2024		Innhentet		

Generell beskrivelse område/bygning:

Eiendommen beliggende i ytterkant Namsos sentrum på litt hellende festet tomt i område hovedsakelig med bebyggelse som eneboliger. Enkel adkomst med en del grøntarealer. Motsatt side vei som næringsareal med virksomhet.

Vurdert bolig bygd i 1973 på to etasjer over kjeller på grunnmur av betong. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong som kaltloft med takteking av decra.

Areal/planløsning: Hver etasje på ca. 176 m² Bra. over kjeller med 4 enheter hver på ca. 46m² med to trapperom hver på ca. 9 m² Romhøyde ca. 2,35 m.

Kjeller som bodrom på 167 m² med romhøyde 2,13 m.

Grunn/fundamenter:

Ukjente grunnforhold uten tegn til svikt.

Fundamenter som betongbanketter under grunnmur iht. til tegninger uten tegn til vesentlig svikt. Etasjeskillere uten vesentlige skjelheter som skal tyde på bevegelser.

Grunnmur:

Grunnmur av betong innvendig pusset på hilderplater. Utvendig pusset. Ingen synlige tegn til svikt.

Drenering:

Drenering skiftet etter 2010 med synlig utvendig fuktsikring av plast med klemlist.

Drenering synes å fungere som ønsket da det virket tørt i kjeller.

Bemerket at det ikke er tilfredsstillende terrengfall fra grunnmur alle steder, noe som kan medføre fuktbelastninger mot mur ved gitte værforhold og anbefales vurdert endret.

Yttervegger/fasader:

Yttervegger antas være med utførelse som naturlig i byggeår når det gjelder isolasjon, derfor mye begrenset i forhold til dagens byggemåte.
Alt med utvendig stående bordkledning som på mest værbelastet flater er med en del sprekkdannelse og begrenset råte i skjøter. Ellers generelt med bra stand iht. alder.
En del vedlikehold nødvendig om videre benyttelse ønskes.

Vinduer/ytterdører:

Vinduer fra byggeår hovedsakelig som koblet kittet glass og en del som isolerte glass.
Ytterdører med mye enkle glass med sidefelt.
Vinduer generelt med en del slitasje og utidsmessige.
Ytterdører uten skader, men dårlig isolerende og lite innbruddssikre.
Skiftning av vinduer og dører vil være naturlig.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med saltaks fasong som trekonstruksjon med vinkel 25 grader. Innlagt gulv på kaltloft for hensetting. Loft med adkomst via nedtrekkbar stige i luke som ikke fungerer helt godt.
Ingen tegn til svikt.

Taktekking/takrenner:

Taktekking av decre med nytt undertak av armert plast pålagt nytt etter 2010. Det samme med takrenner av metall med nye nedløp tilkoblet nyere rør i grunnen.
Grunnet ru overflate ikke nødvendig med snøstoppere med denne takvinkel.
Decra vurderes å være et holdbar materiale med lang funksjonstid.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trekonstruksjon med tykkelse ca. 32 cm. Skjevheter ikke større enn naturlig iht alder og byggemåte. Største avvik er fra ved dør til gang og i soverom til høyre for trapperom begge ender. Ca. 20 mm. Romhøyde begge etasjer 2,34 m. På tegninger står det at romhøyde skal være 2,7 m på hovedplan og 2,4 m i 2. etg.
Tiltak angående brann og lyd antas være som i byggeår.
Grunnet tidligere brann er leiligheter begge etasjer på sørende utrevet. Gjenstående er gulv av 15 mm finerplater. Romhøyde fra gulv til underkant gulvbjelke over ca. 2,56 m.

Bad:

Badene som et mindre rom pr. enhet av eldre dato med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og platehimling.
Utstyrt med åpen dusj, servant og veggfestet toalett.
Sluk på noen plassert under servant og ikke alle steder med tilfredsstillende fall til eldre rustet jernsluk.
Ingen steder synlige skader, men alle slitt og utgått på dato med behov for nytt.
Bad begge etasjer utrevet i leiligheter lengst mot sør.

Kjøkken:

Bygget totalt med seks små kjøkken nøkternt utrustet med varierende stand. Noen steder som hybelkjøkken.
Lite rom med begrenset mulighet til endring.
Kjøkken med slik stand at utskiftninger også vil være nødvendig her om tilfredsstillende stand ønskes. Kjøkken hovedplan på nordende noe bedre.

Vann/avløp:

Vann og avløp fra byggeår bestående av vannrør av kobber og avløp av soil.
Ikke funksjonstestet grunnet avstengt vann, men passert forventet funksjonstid.

Beredere:

Så en eldre bereder på 100 liter og en 116 liter datert 1992 og en eldre.

El-anlegg:

Med eldre anlegg med sikringskap fra byggeår.

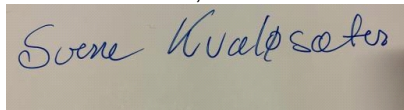
Trapper:

Trapper med utførelse som naturlig i byggeår av tre med overflate av belegg. Stedvis med demontert rekkverk som er med større avstander mellom og manglende håndlist.

Ventilasjon:

Ventilasjon som naturlig avtrekk med synlige kanaler på kaltloft av plast. Det kan ikke utelukkes være kanaler av eternitt i skjulte konstruksjoner som i nabobygg.
Evt. eternitt krever spesielle hensyn ved håndtering grunnet asbest.

HEIMDAL, 20.12.2024



Takst-Forum Trøndelag as. Sverre Kvaløsæter
Takstmann/Tømrermester.
Telefon: 400 04 460