

Forenklet rapport Bjørumsbrekka 10 A

Matrikkel: **Gnr 17: Bnr 1 (fnr: 403)**
Kommune: **5007 NAMSOS KOMMUNE**
Betegnelse: **Bolig med åtte enheter.**
Adresse: **Bjørumsbrekka 10 A-B, 7805 NAMSOS**



Dato befaring: 12.12.2024
Utskriftsdato: 20.12.2024
Oppdrag nr: 1443

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 ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Grunnet byggets alder og tilstand er det valgt et forenklet skjema som baseres på enkel visuell befaring og beskrivelse og må ikke forveksles med en tilstandsrapport som er mer detaljert. Det er utført en generell vurdering som er ment å belyse byggets tilstand iht alder og forventet oppgraderingsbehov om videre benyttelse ønskes.

Rapportdata

Kunde:	Aktiv Eiendomsmegling avd. Namssos.
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: 403
Eiet/festet:	Festet
Areal:	1 352,5 m ² Arealkilde: GIS/LINE WebMatrikkel
Hjemmelshaver:	Fester: Namsos Kommune.
Adresse:	Bjørumsbrekka 10 A

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 1975 på to etasjer over kjeller på grunnmur av betong. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong som kaltloft med taktekking 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 ca. 2,12 m.

Grunn/ fundamenter:

Ukjente grunnforhold uten tegn til svikt.

Fundamenter som betongbanketter under grunnmur iht. til tegninger uten tegn til vesentlig svikt. Med en mindre loddrett sprekk i grunnmur ved inngang ende mot nord. Har trolig vært slik i lengre tid og uten vesentlig betydning.

Grunnmur:

Grunnmur av betong innvendig pusset på hilderplater. Utvendig pusset. Bortsett fra ovennevnte sprekk ikke noen vesentlig registrert og synes totalt ut til å være med god stand.

Drenering:

Drenering skiftet etter 2010 med synlig utvendig fuktsikring av plast på grunnmur med topplist. Plast løsnet på gavl sør som følge av sig i tilfylte masser etter skiftning. Stedvis manglende terrengfall fra grunnmur. Nedre ender panel i kjeller med noen fuktskjolder som antas skyldes fukt før drenering ble skiftet da det var tørt ved befarings. Det samme med fuktskjolder på grunnmur. Ordne løsnet plast og etterfylling masser anbefales.

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 med noen isolere vinduer. Ytterdører som malt overflate skiftet siden byggeår. Vinduer med naturlig slitasje og dårlig isolerende hvor skiftning vil være naturlig. Begge ytterdører med skade som følge av innbrudd. En med noe mindre og kan benyttes. Utskiftninger vil også her 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 på 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 romhøye skal være 2,7 m på hovedplan og 2,4 m i 2. etg. Tiltak angående brann og lyd antas være som i byggeår.

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.

Kjøkken:

Bygget totalt med åtte små kjøkken nøkternt utrustet med varierende stand. Noen steder som hybelkjøkken. Lite rom med begrenset mulighet til endring. Kjøkkenet med slik stand at utskiftninger også vil være nødvendig her om tilfredsstillende stand ønskes.

Vann/avløp:

Ingen steder tegn til vesentlige oppgraderinger eller opplyst utført. Med vannledninger av kobber og avløp av soil fra byggeår. Vannet stengt og ingen funksjonstesting. Vann og avløp har passert forventet funksjonstid.

Beredere:

Med 8 beredere på 198 liter og en på 120 liter datert 2009 som iht. alder normalt skal fungere.

El-anlegg:

Anlegget ser ut til å være av eldre dato. Er skiftet sikringsskap i begge oppganger trolig utført i 2009. Ellers ingen vurdering av anlegget.

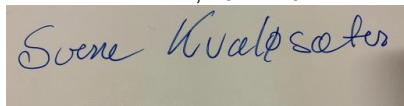
Trapper:

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 eternitt (asbest) Kan forventes å være eternitt i alt som krever spesielle hensyn ved håndtering/deponering grunnet asbest.

HEIMDAL, 20.12.2024



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