

TILSTANDSRAPPORT VÅTROM

Matrikkel: **Gnr 142: Bnr 703**
Kommune: **1149 KARMØY KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet**
Adresse: **Bjørgevegen 105 A, 4260 TORVASTAD**



Dato befaring: 15.04.2021
Utskriftsdato: 15.04.2021
Oppdrag nr: 20211125

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

TAKST TEAM AS
Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
Telefon: 51 50 24 30

Sertifisert takstmann:

Torbjørn Sætre
Telefon: 952 39 786
E-post: torbjorn@takst-team.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/186ff8a5-5bbc-4d6a-bcc8-a132f4b47d3c>

Forutsetninger

Våtromsrapporten er en tilstandsbeskrivelse utført iht. NTFs regler og NS 3424/3451. 'Nivå 1' er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. NS 3424 (1995-utgaven) angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse. 0: ingen symptomer, 1: svake symptomer, 2: middels kraftige symptomer, 3: kraftige symptomer. Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningsdeler hvor Tg 0 er registrert. Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Rapporten er basert på visuell befaring, og takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feilopplysninger som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller konstruksjonen. Kunden/revirenten bes lese nøye gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Beskrivelse av rom er gitt ut fra bruken ved befaringen selv om de ikke tilfredsstillt krav i forskrift. Lydforhold, lysforhold og brannkrav er ikke kontrollert.

Konklusjon tilstand

Leiligheten ligger i første etasje i flermannsbolig med totalt 4 leiligheter.
Det ble ikke registrert fuktproblemer i forbindelse med våtrom på befaringsdagen.
Overflatene og innredningen på badet og kjøkkenet virker for det meste i bra stand, samt de tekniske installasjonene i leiligheten.
For øvrig vises til rapportens beskrivelse og tilhørende levetidsbetraktninger

KOPERVIK, 15.04.2021

Torbjørn Sætre
Telefon: 952 39 786

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Hakon Are Klepp
Takstmann:	Torbjørn Sætre
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.04.2021. - Torbjørn Sætre. Takstmann. Tlf. 952 39 786

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Leiligheten ligger på Bjørgene på Torvastad. Flott beliggenhet med umiddelbar nærhet til turterreng med lysløyper. Det er og kort vei til skole, barnehage og butikk.
Bebyggelsen:	Området består av flermansboliger med leiligheter samt frittliggende eneboliger.
Standard:	Leiligheten holder normalt god standard.
Om tomten:	Leiligheten har skjermet terrasse og på fellesområdet er det tilrettelagt med lekeplasser.
Kommuneplan:	Areal formål Planidentifikasjon: 670 Oversikts planareal: Boligbebyggelse Arealbruk status: Nåværende
Adkomstvei:	Kommunal vei.
Tilknytning vann:	Kommunalt vann
Tilknytning avløp:	Kommunalt avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 142 Bnr: 703
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Hansen Johanne Østhus 1/2 Areklekk Håkon 1/2

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere boligsalgsrapport			Innhentet		
Infoland.no			Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Firemannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2006 Kilde: Ambita
Anvendelse:	Leilighet

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	78	71	71		Vindfang, gang, vaskerom, bad, stue/kjøkken, to soverom
Sum bygning:	78	71	71	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
<p>Arealberegningen er utført uten desimaler, og således kan mindre avvik forekomme. Det gjøres oppmerksom på at rom som er brukt som soverom og benevnt som soverom trenger nødvendigvis ikke være innredet med garderobeskap. Rom må ha takhøyde på minimum 1,9 meter (i en bredde på min. 60 cm) for å være maleverdige iht. NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealet er beregnet ut fra innvendige mål, BTA er anslått. Beskrivelsen av rom er gitt ut fra bruken ved befaringen selv om de ikke tilfredsstillt krav i forskriften. Lydforhold, lysforhold og brannkrav er ikke kontrollert</p> <p>Tilhørende leiligheten er det en utvendig bod, denne er ikke nærmere vurdert. Innvendig areal er på 5 m².</p>

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Firemannsbolig

VVS-installasjoner, generelt - Firemannsbolig	
Beskrivelse:	Det er vannrør av plast (rør i rør system). Avløpsrørene som var synlige er av plast. Fordeler skapet for vannrørene er plassert på vaskerommet / teknisk rom, her er og stengeventilen for vannet til boligen. Varmtvannsberederen er produsert av Høiax i 2006 og er på 200 liter. Den er plassert på vaskerom / teknisk rom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er kun det synlige røropplegget innvendig som er vurdert. Rør i grunnen er ikke vurdert. Det som var synlig av røropplegget virket i bra stand. Fordeler skapet var tett og det var eget overløp i skapet for lekkasjevann. Varmtvannstanken virker til og være i bra stand, det var ingen synlige skader på den
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Bygning, generelt - Firemannsbolig	
Beskrivelse:	Leilighet i korsdelt firemannsbolig. Boligen er oppført på støpt plate. Veggene er utført som bindingsverk konstruksjon av tre som utvendig er kledd med malt bordkledning. Vinduer og dører er av tre og de har isolerglass. Yttertaket har saltakkonstruksjon som utvendig er tekket med betongpanner.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendige gulv - Firemannsbolig / 1. etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Vaskerommet har gulvbelegg med opprett langs med veggene og ved dørterskelen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvbelegget virker i bra stand, det er registrert fall på gulvet i retningen mot sluken.
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Firemannsbolig / 1. etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Det er malte veggplater på vaskerommet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veggplatene fremtrer for det meste i grei stand. Det er noe merker og slitasje på overflatene etter flere års bruk,. Det er et hull i veggplaten ved siden av vaskemaskinen.

Overflater på innvendig himling - Firemannsbolig / 1. etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Det er takplater i himlingen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene i himlingen virker i grei stand.
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - Firemannsbolig / 1. etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Leiligheten har balansert villaventilasjon system. På vaskerommet er det avtrekk i himlingen. Ventilasjonsanlegget er et villavent anlegg av type VX-250 TV/P, dette er plassert på vaskerommet / teknisk rom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjonsanlegget virket til og fungere greit. Det var lagt opp med avtrekk i himlingen og ved døren var det tilrettelagt med spalte for å skape luftsirkulasjon. Øvrige rom i leiligheten har spalte ventiler i vinduene, samt ventiler med til luft. I stue/kjøkken er det klaffventil i ytterveggen.
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige gulv - Firemannsbolig / 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Det er fliser på gulvet og langs med veggene er det sokkel fliser. Gulvet er oppvarmet med elektriske varmekabler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert noen skader på flisenes overflater. Det er noe fall på gulvet i retning mot sluken. Under dusjkabinettet er det lokalt fall rundt sluken, hvor mye dette var er ikke målt pga. tilkomsten.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Firemannsbolig / 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	På veggene er det malte veggplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene virker i bra stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - Firemannsbolig / 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Det er takplater i himlingen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene på platene virker i bra stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Firemannsbolig / 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Rommet har gulvmontert toalett, dusjkabinett og vaskeseksjon med servantskap og tilhørende høy skap. Det er tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin på badet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredningene på badet fremtrer i bra stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - Firemannsbolig / 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Leiligheten har balansert villavent ventilasjon system. På badet er det avtrekk i himlingen. Ventilasjonsanlegget er et villavent anlegg av type VX-250 TV/P	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjonsanlegget virket til og fungerer greit. Det var lagt opp med avtrekk i himlingen og ved døren var det tilrettelagt med spalte for å skape luftsirkulasjon. Øvrige rom i leiligheten har spalte ventiler i vinduene, samt ventiler med til luft. I stue/kjøkken er det klaffventil i ytterveggen.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Kjøkkeninnredning - Firemannsbolig / 1. etasje / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkenet har under og overskap. Det har benkeplate med laminatoverflate og i denne var det nedfelt vaskecum. Det var frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenets innredning og overflater virker å være i god stand. Ventilatoren er funksjonstestet og den fungerte som tiltenkt. Det ble gjort søk med fuktindikator på alle erfaringsmessige utsatte områder som i benkeskap, foran hvitevarer etc. Det ble ikke registrert problemer med fukt i eller foran innredningen under befaringen. Hvitevarer er ikke kontrollert.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>