

TILSTANDSRAPPORT VÅTROM

Matrikkel: **Gnr 15: Bnr 172 (snr: 2)**
Kommune: **1547 AUKRA KOMMUNE**
Adresse: **Hollingsbukta 10 B, 6409 MOLDE**

Dato befaring: 01.08.2019
Utskriftsdato: 01.08.2019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Selmax AS
Fjordgata 5, 6413 MOLDE
Telefon: 469 62 353

Sertifisert takstmann:

Endre Eikrem MNTF/NITO Takstmann
Telefon: 469 62 353
E-post: post@eiendomtakering.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/43b64429-9e29-4607-b1c7-b86ca8b04387>

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

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie, eiet seksjon eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikehold mangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes. I sameie hvor det ikke foreligger skriftlig avtale om mellom seksjonene vedrørende utvendig vedlikehold er eierseksjon loven lagt til grunn og hvor det er felles ansvar for utvendig vedlikehold. Denne rapporten er kun en kontroll av leilighetens areal og våtrom.

Konklusjon tilstand

Eiet seksjon med carport/garasje og utebod.

Bygningsmassen er oppført i.h.h.t referansenivå fra plan og bygningsloven av 2007 med påfølgende VTEK07 og dennes veiledninger.

Generelt fremstår bolig seksjonens våtrom med god standard, planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning. Utbygger har antatt dokumentasjon på våtrom men har ikke vært mulig å fremskaffe pr. dato. Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrappen, samt eiers egenerklæring.

Eldre bygningsmasse vil ha behov for jevnlig vedlikehold og ut ifra det må en påregne noe vedlikehold og fremtidig oppgradering. Noen bygningsdeler vil kunne ha en kortere leve tids intervall enn forventet om ikke bygningsmassen jevnlig er vedlikeholdt og oppgradert.

En brukt bygningsmasse vil klart ha oftere svakheter/mangler enn en ny bolig og ha tekniske løsninger som en idag ikke vil være tilfredsstillende. Dette forholdet vil selvfølgelig øke med alderen på bygningsmassen og vil også være avhengig av intervall for vedlikehold.

Normal bruks slitasje på overflater vil ikke være kommentert i rapporten med unntak av om dette er en følge av registrert skade eller vesentlig mangel.

Kjøper vil ha en undersøkelses plikt som betyr at han på selvstendig grunnlag må undersøke bygningsmassen nøye. Dette gjelder både selger av eiendommen, interessenter og eventuelle fremtidige kjøpere av eiendommen.

MOLDE, 01.08.2019



Endre Eikrem MNTF/NITO Takstmann
Takstmann TEGoVA Residential Valuer
Telefon: 469 62 353

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Birthe Solem
Takstmann:	Endre Eikrem
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.08.2019. - Endre Eikrem. Teknisk inspektør Cpas. Tlf. 469 62 353 - Birthe Solem. Kunde. Tlf. 45425505

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område ved Hollingsbukta, fastlandsdelen av Aukra kommune. Kort vei til skole og barnehage, samt ca 15 minutt med bil til Molde sentrum.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av flermannsbolig på 2 plan hvor den aktuelle seksjonen ligger i 2.etasje med tilhørende tilbygget ute bod mot syd og garasje i frittliggende felles bygg vest for leiligheten.
Standard:	Bygningsmassen fremstår med en generell god standard, planløsning og intervall for vedlikehold referansenivå tatt i betraktning. Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrapporten, samt eiers egenerklæring. Påkostninger:
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med felles asfaltert vei og parkering, samt noe plenareal. Asfaltert parkering/vei ved hovedinngang og god tilkomst.
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	Arealplan
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Tilkn.off.vann
Tilknytning avløp:	Tilkn.off.avløp

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1547 AUKRA Gnr: 15 Bnr: 172 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 155,1 m ² Arealkilde: Areal anslått og ikke bekreftet.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 103/522
Sameiets navn:	Sameiet Hollingsbukta
Forretningsfører:	Ikke oppgitt
Hjemmelshaver:	Birthe Solem
Adresse:	Hollingsbukta 10 B, 6409 MOLDE
Kommentar:	Andel av felles areal er ikke vurdert i denne sammenhengen men vil vanligvis være i tråd med eierbrøk.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.08.2019		Ikke fremvist		
Eiendomsdata.no	01.08.2019		Innhentet		
Eier	01.08.2019		Fremvist		

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Ikke oppgitt. Avtalenr: Ikke oppgitt.

Bygninger på eiendommen

Eiet seksjon

Bygningsdata	
Byggeår:	2011 Kilde: EDR registeret

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	76	71	71		Entré, bad, vaskerom, kjøkken, stue, kryploft, 2 soverom
Sum bygning:	76	71	71	0	

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

Kommentar areal
Bodareal er regnet som S-areal.

Carport/Garasje uisolert

Bygningsdata	
Byggeår:	2011 Kilde: EDR registeret

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	17	16		16	Garasjerom
Sum bygning:	17	16	0	16	

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

Kommentar areal
Areal er regnet som S-areal.

Uthus

Bygningsdata	
Byggeår:	2011 Kilde: EDR registeret

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	5	5		5	Bod
Sum bygning:	5	5	0	5	


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


Kommentar areal
Bod areal er regnet som S-areal.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Eiet seksjon

Bygning, generelt - Eiet seksjon	
Beskrivelse:	Bygningen er oppført i 2011 og hvor den aktuelle seksjonen ligger i 2. etasje med garasje i frittliggende felles bygg og utebod. Grunnmur/ringmur er oppført i betong. Gulv på grunn av støpt og avrettet betongpussplate, med isolasjon og fuktspærre montert, ut ifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskille er oppført med tre bjelkelag. Yttervegger over ringmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk, på ytterside kledd med liggende dobbelfalset kledning, på innside, isolert med plate/panel. Taket er oppført av luftet, pre fabrikkert takstol konstruksjon, på innside isolert med plate/panel, på ytterside tekket med betong takstein. Vinduer og balkongdør med isolerglass og isolert ytterdør med tilhørende listverk og beslag. Utkraget veranda mot sydvest av impregneret materiale og tilhørende rekkverk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendige gulv - Eiet seksjon / 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Flis på gulv med varmekabler og lokalt fall til slukavrenning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring og tilstandgraden er relatert til manglende opplysninger vedrørende membransjikt, overganger og slukmansjetter, fallforhold etc. Hoveddel av gulv stort sett flatt og lokalt fall ved sluk. Fallforhold kan avvike fra NS3420-1 som legges til grunn for dagens standard. TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - Eiet seksjon / 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Flis på vegger.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale fuktverdier på takseringstidspunktet i overflater rundt installasjoner og tilknyttet utstyr. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider (membran våtsoner, mansjetter etc.) forelagt ved befaring. TG: 2 

Overflater på innvendig himling - Eiet seksjon / 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Innredning og garnityr for våtrom - Eiet seksjon / 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate, overskap og speil.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Eiet seksjon / 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Veggmontert klosett, servant i heldekkende servantplate og dusjkabinett med glassdører montert med tilhørende armaturer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Luftbehandling, generelt - Eiet seksjon / 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Avtrekk via boligens balanserte ventilasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendige gulv - Eiet seksjon / 2. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Vinylbelegg på gulv med lokalt fall til slukavrenning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hoveddel av gulv stort sett flatt og lokalt fall ved sluk. Fallforhold kan avvike fra NS3420-1 som legges til grunn for dagens standard.
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Eiet seksjon / 2. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Malte plater på vegger.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale fuktverdier på takseringstidspunktet i overflater rundt installasjoner og tilknyttet utstyr.
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - Eiet seksjon / 2. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Annet fast inventar - Eiet seksjon / 2. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Enhet for sentral støvsuger montert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

VVS-installasjoner, generelt - Eiet seksjon / 2. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Varmtvannstank, stoppekran, samle skap for rør i rør og opplegg for vaskemaskin montert med tilhørende armaturer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Luftbehandling, generelt - Eiet seksjon / 2. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Avtrekk via boligens balanserte ventilasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Tilstandsvurdering for Carport/Garasje uisolert

Bygning, generelt - Carport/Garasje uisolert	
Beskrivelse:	Garasje i frittliggende felles bygning/rekke med flere mot vest.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Tilstandsvurdering for Uthus

Bygning, generelt - Uthus	
Beskrivelse:	Ute bod i rekke med flere i tilknytning til bygningen mot syd.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	