

VÅTROMSRAPPORT EIERSKIFTE

– Basert på norsk standard NS3600

TYPE BOLIG

Leilighet.

ADRESSE

Arnold Tranaas' vei 96
7900 RØRVIK

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takst-Forum Trøndelag AS
Sverre Kvaløsæter

Iduns vei 41
7725. Steinkjer.

Sverre@tft.no
40004460

TG0	Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt frem.
TG1	Som TG0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses nødvendig.
TG2	Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller • det er kort gjenværende brukstid; eller • bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller • det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller • det er en særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG3	Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller • det er fare for liv og helse; eller • det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller • det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TGIU	TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Utførende takstmann anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

BAD

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:
Sluk skjult under kabinett.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Finnes i kommunalt arkiv.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten er basert på Norsk Standard NS 3600 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS 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/615b4101c9e77c0001a9d4ea>

Oppdrag opprettet: 04.10.2021	Befaringsdato: 06.10.2021	Rapportdato: 20.10.2021
Bestiller/rekvirent av rapport: Eiendomsmegler 1 avd. Rørvik v. Jonny Grønbeck.		

HJEMMELSHAVERE

Navn: Tone Fornes	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	

Navn: Sverre Kvaløsaeter	Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Iduns vei 41, 7725. Steinkjer.	
Telefon: 40004460	E-post: Sverre@tft.no
Dato: 20.10.2021	Sted: 7725. Steinkjer.

Adresse: Arnold Tranaas' vei 96, 7900 RØRVIK		
Gårdsnummer: 211	Bruksnummer: 45	Seksjonsnummer: 0
Leilighetsnummer:	Andelsnummer: 17	
Kommunennummer: 5060	Festenummer: 0	
Boligtype: Leilighet.	Byggeår: 2018	

Generell beskrivelse av boligen

Eiendommen beliggende i nyere boligområde bestående av eneboliger og leiligheter vest for Nærøysundbrua like utenfor Rørvik sentrum. Leiligheta på hovedplan i bygg på to etasjer med tre enheter i hver bygd på støpt plate på mark. Konstruksjoner over av tre med utvendig liggende bordkledning. Tak med pulptaks fasong med takteking av papp. Det medfølger en bod i felles anlegg.

Andedl felles gjeld kr: 1.262.500,-

Andel felles kostnad pr mnd. Kr: 6119,-

Antatt markedsverdi eks andel felles gjeld kr. 1.200.000,-

Beregnet markedsverdi

Kr. 1 200 000,-

Tomtetype:

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 71	Primærrom 71	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Vf, stue/kjøkken, bad, vaskerom, to soverom.		Beskrivelse sekundærrom
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 71	Primærrom 71	SekundærRom 0

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Kommentarer

Kjøkken som del av stue med innredning av laminerte skrog med laminert benkeplate og takhøge overskap med glatte fronter. Med integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp med avtrekk over.

Fungerer avtrekk over komfyr? Ja

Totalvurdering av kjøkken

Innredningen vurderes å være i funksjonell stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Kontroll av lovlighet forutsetter framlagt byggetegninger og byggetillatelse fra kommunalt arkiv (meglerpakke). Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt. Avvik hvor tilleggsdel er i bruk som hoveddel eller motsatt uten godkjenning kommenteres.

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger? Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Kommentarer

Finnes i kommunalt arkiv.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: vannrør og avløpsrør. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappsteder samtidig? Ja

Kommentarer

Med stikkledning av plast med stoppekran på vaskerom. Med rørfordelingskap for rør i rør. Bereder 200 liter fra byggeår.

Totalvurdering

Vann og avløp fungerte etter en enkel test på befaringsdagen.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1 OVERFLATER

Her vurderes: om det er riss eller sprekker i fuger og fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for TG 0 er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Beskrivelse av overflate

Med fliser på gulvet med varme, våtromsplater som vegger og platehimling. Med kabinett, servantskap, veggfestet toalett.

Tilstrekkelig fall til sluk iht referansenivå. Ja

Føres lekkasjevann til sluk? Ja

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen. Ikke forseglet nedre ende av veggplater, men ingen konsekvens ved bruk av kabinett.

TG-IU MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, membran/tetting ved rørgjennomføringer i gulv og vegg. Der membraner og klemringer ikke er tilgjengelige for direkte inspeksjon, eller tilstanden ikke kan konstateres ved inspeksjon og symptomer ikke viser tegn til skader, kan tilstands-vurdering baseres på alder.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Er klemring og tettesjikt kontrollerbart ved sluk? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk skjult under kabinett.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Nei

Kommentarer

Kan være skjult inne i tolettet.

Totalvurdering av sanitærutstyr og ventilasjon

Sanitær og ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis disse tilhører samme boenheten. Det er søkt etter fukt inne på våtrommet dersom det er synlig tettesjikt som gulvbelegg, baderomsplater, tapet mm.

Er det foretatt fuktmåling/fuktsøk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Rommet ikke utsatt for fukt ved bruk av kabinett. Med bruk av fuktindikator på tilgjengelige overflater inne på våtrommet ble det ikke indikert fuktavvik og ingen indikasjoner på fuktskader ble observert.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Er det framlagt dokumentasjon? Nei

Kommentarer

Finnes trolig i boligmappe.

13

VASKEROM

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1

OVERFLATER

Her vurderes: om det er riss eller sprekker i fuger og fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for TG 0 er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Beskrivelse av overflate

Med fliser på gulvet, malte plater på vegger over sokkelflis og platehimling. Med bereder, stoppekran, opplegg for vaskemaskin og ventilasjonsaggregat.

Tilstrekkelig fall til sluk iht referansenivå. Ja

Føres lekkasjevann til sluk? Ja

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

TG-1

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, membran/tetting ved rørgjennomføringer i gulv og vegg. Der membraner og klemringer ikke er tilgjengelige for direkte inspeksjon, eller tilstanden ikke kan konstateres ved inspeksjon og symptomer ikke viser tegn til skader, kan tilstands-vurdering baseres på alder.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er klemring og tettesjikt kontrollerbart ved sluk? Ja

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen symptom på svikt ble registrert.

TG-1

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft som del av balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Kommentarer

Ikke med toalett.

Totalvurdering av sanitærutstyr og ventilasjon

Sanitær og ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis disse tilhører samme boenheten. Det er søkt etter fukt inne på våtrommet dersom det er synlig tettesjikt som gulvbelegg, baderomsplater, tapet mm.

Er det foretatt fuktmåling/fuktsøk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Med bruk av fuktindikator på tilgjengelige overflater inne på våtrommet ble det ikke indikert fuktavvik og ingen indikasjoner på fuktskader ble observert.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Er det framlagt dokumentasjon? Nei