

Våtrom rapport

Leilighet

Takstmannens rolle

Denne rapport er utført av takstmann som er utdannet byggmester og takstmann med lang erfaring. Selskapet er frittstående og uavhengig uten noen økonomiske interesser i oppdragsgiver.

Innehold

Takst rapporten er en tilstandsrapport av våtrom. Den er laget som en nivå 1 rapport i henhold til NS 3424, tilstandsanalyse av byggverk. Det vil si en visuell befaring med tillegg av enkle målinger med fuktmåler eller indikator. Rapporten inkluderer NS3424 som tilstandsgrader og svikt. Hvis ikke annet er opplyst er det benyttet fuktmåler av type Protimeter MMS.

Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

0: ingen symptomer, 1: svake symptomer, 2: middels kraftige symptomer, 3: kraftige symptomer

Rapportens formål er å avdekke feil/skader/mangler i de kontrollerte rommene. Referansenivået for rapporten er byggeforskriftens krav for det året rommet ble bygget eller total renoveret. Huset sjekkes med stikkprøver og avvik kommenteres i rapport. Normal slitasje pga alder kommenteres normalt ikke med unntak av tg.

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Flotmyrgata 95	Gnr 40	Bnr 900	Snr 1	Rapport nr. 1912-94
Post nr. 5528	Poststed Haugesund	Kommune Haugesund		Kommune nr. 1106
Byggeår / Påbygg 1917				
Hjemmelshaver (e) Nina Sele				Rapportdato 31.08.2019
Tilstede / opplysninger gitt av Nina Sele				Besiktelsesdato 28.08.2019

Haugesund Takstpartner As

Pb 48, 5501 Haugesund

Utført av:
Håkon Larsen
takstbestilling@gmail.com

Egne Premisser

Takstmann kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om bygget / skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før dokumentet tas i bruk. Eventuelle feil eller avvik skal meldes takstmann slik at dette kan rettes opp. Hvis dokumentet er mer enn 6 mnd bør takstmann kontaktes for oppdatering. Rapporten må ikke forveksles med NS 3600, kontakt megler for mer info vedrørende dette.

Generell info til alle kjøpere

Alle leiligheter/boliger må forvente vedlikehold. Vedlikeholds behov øker i takt med alder på bygget og kommenteres normalt ikke. Eldre hus kan være velholdt og velfungerende selv om de har passert forventet levetid. Kjøper overtar i slike tilfeller et velfungerende hus vitende om at svikt pga alder kan oppstå. Materialer i dag selges med ulik kvalitet, i enkelte tilfeller har bygningsdeler vesentlig lenger levetid den hva som normalt forventes uten at dette kan beskrives. Kjøper har lovfestet undersøkelses plikt. Hus, eiendom, tegninger samt prospekt må kjøper sette seg inn i. Sekundere bygg på eiendommer er ofte laget av eiere selv og må da ikke forveksles fagmessig utførelse. Det har vært endringer i krav til byggverk i år 1965, 85, 87, 97, 07, 09 og 10, i tillegg kommer revideringer samt annet lovverk. Forskrifter gjelder tidspunkt for innlevering av søknad og ikke tidspunktet for godkjenning eller når bygget ble oppført.

Takst rapport

Oppsummering

Lys og trivelig leilighet. Leiligheten ligger delvis under terreng og dette er knyttet til en naturlig risiko med tanke på bakkefukt. Da huset ble bygget var det ikke normalt med fuktsikring og naturlig fuktvandring må forventes i ytterveggen. Det er ikke registrert at dette er et problem og leiligheten bærer preg av naturlig elde fra 2005 som det meste av overflater er fra. Normalt vedlikehold iht alder må forventes.

Det anbefales og gjøre seg kjent med levetider og rapportens innhold. Rapporten er en del av dokumentasjonen ved kjøp. Kjøper plikter seg derfor i å settes seg inn rapportens realiteter og skulle noe ikke være opplagt for kjøper kan takstmann kontaktes vederlagsfritt.

AREALBEREGNING

Alle arealer er målt etter Norsk Standard 3940.

Takstmann måler normalt innvendig areal/ BRA og regner ut BTA ut i fra tykkelse på veggen. Det innhentes normalt ikke tegninger fra kommunen og areal kan avvike med godkjente tegninger. I de tilfeller det er avvik mellom tegninger og takst er det lavest areal som gjelder.

Rommene bruk kan være i strid med kommunens godkjenning og tekniske forskrifter selv om rommenes bruk er måleverdige. Kjøper er selv ansvarlig for å undersøke at godkjente tegninger samsvarer med faktiske forhold. Ved behov kan takstmann kontaktes for bistand. (I eldre hus er det ikke uvanlig at P-rom i kjeller er godkjent som s-rom.)

Alle arealer måles i hele kvadratmeter.

Bygg A

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	50	42	42	0
SUM	50	42	42	0

*

Innhold

P-rom

Kjeller	Stue/kjøkken, soverom og bad.
---------	-------------------------------

S-rom

Kjeller	-
---------	---

Takst rapport

Bad

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuksøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i gulv, vegger og himling. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er besikket dersom disse rommene tilhører samme boenhet. Sluk kontrolleres og kommenteres. Fall på gulv til sluk kontrolleres. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

Dokumenter fremlagt	Byggeår/renovert	TG
Ja Nei x	Byggeår, 2005 iflg eier.	2

Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Registrert. Bad har 2 sluker.
Fall til sluk	Nei.
Ventilering	Elektrisk vifte i normal stand. Rom mangler tilluft.
Utstyr	Vask, wc, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Naturlig fukt i dusjnise registrert.

Vurdering

Lyst og fint bad som har naturlig elde fra 2005. Det er vindu som gir godt lys i rommet. Konstruksjon rundt bad er fra 2005 og inspeksjonsluke anbefales. Det er ikke fall til sluk, men dette anses som mindre vesentlig når det er 2 sluker. Det anbefales allikevel at dusjkabinett etableres. Manglende tilluft gjør at vifte ikke fungerer optimalt. Tg pga generell tilstand.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for fliser 15 - 30 år

Antatt normal levetid for servant, klosett, badekar 20 - 50 år

Antatt normal levetid for sluk 30 - 50 år

Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg 2. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.

Kjøkken

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Vifte kontrolleres og kommenteres. Fukt på gulv foran oppvaskmaskin kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

Dokumenter fremlagt	Byggeår / renovert	TG
Ja Nei x	Byggeår, 2005	1-2

Beskrivelse

Innredning	Ikea Kjøkken. 2005 modell.
Ventilator	Antas å være kullfilter pga manglende utkast av luft. (Direkte utkast anbefales)
Utstyr	Frittstående kjøleskap og komfyr.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt på kjøkken.

Vurdering

Praktisk kjøkken med øy. Kjøkken fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Det anbefales at vegg over benkeplate får våtrom plater eller fliser. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid kjøkken 15 - 30 år

Antatt normal levetid for blande batteri 10 - 20 år

Takst rapport

VVS

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i gulv, vegger og himling. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badrom er besiktet dersom disse rommene tilhører samme boenhet. Sluk kontrolleres og kommenteres. Fall på gulv til sluk kontrolleres. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

Dokumenter fremlagt	Byggeår / renovert	TG
Ja x Nei	1917, delvis	2

Beskrivelse

Vannrør	Kobber.
Avløp	Plast og soil.
Varmvanntank	Oso 200 liter, 1994 modell.
Ventilasjon	Naturlig, flere ventiler anbefales.
Oppvarming	Elektrisk

Vurdering

Vann og avløp fungerer greit på befaring. Det som er synlig av vvs er i normal stand tatt alder i betraktning. Det meste av anlegg er for øvrig skjult i vegg og himling og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Normalt vedlikehold må forventes og alder tilsier at noe oppgradering må forventes. Tg pga alder.

Levetidsbetraktninger

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 20 til 25 år.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

For varmtvannsberedere vil vanligvis fabrikkår indikere tilstanden og forventet levetid. Generelt vil levetiden være usikker utover 10

Kommentar til egenerklæring

Det er ikke fremlagt egenerklæring til takstmann.

Slutt