

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 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 sviikt. 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 Vågshagen 36 | Gnr 294 | Bnr 79 | Snr 2 | Rapport nr 21-2029 |
| Post nr 5582 | Poststed Ølensvåg | Kommune Vindafjord | | Kommune nr. 1160 |
| Byggeår / Påbygg 1989 | | | | |
| Hjemmelshaver (e) Monika Zbroinska & Dawid Zbroinski | | | | Rapportdato 02.09.2021 |
| Tilstede / opplysninger gitt av Monika Zbroinska & Dawid Zbroinski | | | | Besiktelsesdato 02.09.2021 |

Utført av:

Fredrik Alsaker

Takstmann/bygningskontrollør

Takstmann A As

Tel 400 444 78

takstmann.alsaker@gmail.com / 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 sviikt 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 som er betydelig påkostet etter byggeår. Leiligheten fremstår i stor grad som en ny leilighet pga oppgraderinger som er utført. Leiligheten må allikevel ikke forveksles med dagens standard og vvs er fra byggeår. Det er ikke registrert unaturlig fukt, men takstmann anbefaler generelt at bad får dusjkabinett når det har passert 10 år. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Leiligheten ligger i utgangspunktet i 2 etasje, men kjeller ligger delvis under terreng og kjeller anses derfor som kjeller og denne er 1 etasje.

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.

*Rommenes 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 |
| 1 etasje | 90 | 86 | 86 | 0 |
| SUM | 90 | 86 | 86 | 0 |

* Vaskerom fungerer delvis som en bod. Det er i tillegg utvendig bod på 3 kvm + vedskjul på 1 kvm.

Innhold

P-rom

| | |
|----------|--|
| 1 etasje | Gang, soverom x 2 stk, bad, vaskerom, stue og kjøkken. |
|----------|--|

S-rom

| | |
|----------|---|
| 1 etasje | - |
|----------|---|

Takst rapport

Bad

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 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 | 1989, renovert 2018 | 1-2 |

Beskrivelse

| | |
|---------------|--|
| Vegg | Fliser. |
| Gulv | Fliser. |
| Membran | Skal iflg eier være utført av firma. |
| Fall til sluk | Normalt. |
| Ventilering | Elektrisk vifte. |
| Utstyr | Vask, wc og dusjhjørne m/ glassvegger. |
| Fukt | Naturlig fukt i dusjen. |

Vurdering

Bad fremstår i stor grad som nytt og vindu er skiftet ved reovering. Det er registrert noe mindre fukt i dusjsone, men dette er trolig fukt som ligger i fliselim. Vegg bak dusjen er målt (gang) og det er ikke registrert noe her. Eier opplyser at bad ble i 2018 renovert og i den anledning ble alt skiftet, med unntak av vvs. Normalt vedlikehold må generelt forventes og dusjkabinett anbefales etter 10 år. Tg pga dokumentasjon.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for fliser/ gulvbelegg 15 - 30 år

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

Antatt normal levetid for sluk 30 – 50 år

Alle våtrom som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg 2. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende. Delvis renoverte bad må ikke forveksles med dagens standard og krav. Hvis bad er renovert må kjøper forvente at sluk og vvs er fra byggeår hvis ikke annet er opplyst. Det er vanlig at bad med nye overflater/ fliser må total renoveres pga svikt i sluk / eldre rør.

Vaskerom

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 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 | 1989, delvis. | 2 |

Beskrivelse

| | |
|---------------|--|
| Vegg | Tapet. |
| Gulv | Fliser. |
| Membran | Ikke registrert. |
| Fall til sluk | Flatt. |
| Ventilering | Ventil. |
| Utstyr | Vv-tank og opplegg til vaskemaskin. Det er i tillegg noe innredning. |
| Fukt | Det er ikke registrert unormal fukt. |

Vurdering

Enkelt og greit vaskerom som fungerer delvis som bod. Rommet er praktisk innredet og fungerer greit til sitt bruk. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for gulvbelegg 20 - 30 år

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

Antatt normal levetid for sluk 30 – 50 år

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

Takst rapport

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 | 2017 | 1 |

Beskrivelse

| | |
|------------|---|
| Innredning | Modul kjøkken. 2017 modell iflg eier. (Merket Blum) |
| Ventilator | Fungerer bra og er i normal stand. |
| Utstyr | Innebygget Komfyr og oppvask. Frittstående kjøleskap. |
| Fukt | Det er ikke registrert unormal fukt på kjøkken. |

Vurdering

Kjøkken er i normal god stand tatt alder i betraktning, Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes i alle kjøkken som har vært i bruk. Over benkeplate er det påkostet glassplate som gir kjøkken god romfølelse og særpreg. Normalt vedlikehold må forventes.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid kjøkken 15 - 30 år

Antatt normal levetid for blandeblaster 10 - 20 år

Hvis kjøkken har vv-tank er dette normalt knyttet til høy risiko. Vv-tank er designet for å slippe ut vann ved høyt trykk.

VVS

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktøk 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 | 1989 | 2 |

Beskrivelse

| | |
|---------------|--|
| Vannrør | Kobber. |
| Avløp | Plast. |
| Varmvannntank | Høyax 120 liter, 2020 modell. Iflg eier. |
| Ventilasjon | Naturlig ventilering. |
| Oppvarming | Elektrisk og vedovn. |

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. Selv om kjøkken og bad er oppgradert er rør fra 1989. Normalt vedlikehold må forventes. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Normal levetid for vannledninger av (plast) 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 Skulle det være oljefyr på eiendommene eller i enheten må tiltak utføres iht forskrift om forbruk mot bruk av mineral olje.

Kommentar til egenerklæring

Det er ikke fremlagt egenerklæring til takstmann. Kjøper bør seg kjent med sameievedtekter og de forpliktelser som medfølger. Takstmann undersøker normalt ikke bod, parkering, båt plass mm som er en del av felles areal.

| | |
|---|----|
| Våtrom har vært benyttet de siste 36 timene | Ja |
|---|----|

Hvis det ikke har vært bruk av våtrom vil dette kunne påvirke resultater. Fuktmålinger f eks i dusj vil normalt ikke få utslag hvis bad ikke har vært i bruk. Kjøper overtar denne risiko hvis ikke dette undersøkes nærmere.

Slutt