

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 Hansastø 17	Gnr 35	Bnr 1602	Snr 38	Rapport nr. 21-1902
Post nr. 5538	Poststed Haugesund	Kommune Haugesund		Kommune nr. 1106
Byggeår / Påbygg 2003				
Hjemmelshaver (e) Christoffer L Rydningen				Rapportdato 15.04.2021
Tilstede / opplysninger gitt av -				Besiktelsesdato 14.04.2021

Takstmann A As

Skeisvold 34, 5518 Haugesund

Utført av:

Fredrik Alsaker

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/revirenten 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 fin leilighet hvor kjøkken og bad er oppgradert noe etter byggeår. Leiligheten fremstår derfor som noe nyere enn hva byggeår tilsier. Bad har noe svakt fall, men vann renner i hovedsak til sluk. Normalt vedlikehold i henhold til alder må forventes. (Bod / Garasjeanlegg er ikke kontrollert)

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	66	64	60	4
SUM	66	64	60	4

* I tillegg kommer felles anlegg i kjelleren.

Innhold

P-rom

1 etasje	Gang, soverom, kjøkken/stue og bad.
----------	-------------------------------------

I tillegg kommer fellestrapperom.

S-rom

1 etasje	Bod
----------	-----

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 baderom 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 Nei x	Byggeår og 2018	1-2

Beskrivelse

Vegg	Fliser i dusj og sokkel. Malt for øvrig.
Gulv	Fliser.
Membran	Synlig membran.
Fall til sluk	Noe svakt i dusj, men vann renner i hovedsak til sluk.
Ventilering	Ventilasjon. (Via kjøkken vifte)
Utstyr	Vask, wc, bide, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

Vurdering

Bad er oppgradert og det er nyere fliser, dusjkabinett og innredning. Bad fremstår derfor som nyere og i normal god stand. Konstruksjon mm er for øvrig fra byggeår og har normal elde. For å sette på ventilasjon i rommet må kjøkken vifte settes på. Tg pga generell tilstand.

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

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 baderom 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	Byggeår	1

Beskrivelse

Vannrør	Rør i rør system med fordeler skap på bad.
Avløp	Plast.
Varmvanntank	Oso 116 liter, 2002 modell.
Ventilasjon	Villavent fra kjøkken.
Oppvarming	Elektrisk.

Vurdering

Vann og avløp er i stor grad skjult, men det som er synlig fremstår i normal god stand. Normalt vedlikehold i henhold til alder må forventes. (Rør i konstruksjon er en del av sameiet)

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

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	Byggeår, delvis	1

Beskrivelse

Innredning	Modul kjøkken, nyere fronter fra Nettoline Kjøkken.
Ventilator	Villavent.
Utstyr	Innebygget komfyr og oppvaskmaskin.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt på kjøkken.

Vurdering

Lyst og fint kjøkken med godt lys fra vinduer. Kjøkken fremstår som velholdt, men noe bruksmerker må generelt forventes i skuffer og skap. Over benkeplate er det fliser som gir enkelt renhold. Villavent er koblet til bad og justerer derfor hastighet til begge rom. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid kjøkken 15 - 30 år

Antatt normal levetid for blandebatteri 10 – 20 år

Kommentar til egenerklæring

Det er ikke fremlagt egenerklæring til takstmann. Bad er oppgradert av selger, men det er ikke kjent hvem som har utført arbeid.

Slutt