

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 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 Gulethjødnevegen 93	Gnr 64	Bnr 921	Anr 10	Rapport nr 20-15
Post nr 4250	Poststed Kopervik	Kommune Karmøy		Kommune nr. 1149
Byggeår / Påbygg 1978				
Hjemmelshaver (e) Odd Henry Halvorsen				Rapportdato 04.01.2021
Tilstede / opplysninger gitt av Odd Henry Halvorsen				Besiktelsesdato 04.01.2021

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/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

Eier har i løpet av høsten 2020 renoverert leiligheten. I den anledning er alle overflater oppgradert, ny kjøkken innredning, bad og vvs. Leiligheten fremstår derfor som en moderne leilighet i normal god stand. Leiligheten fremstår i stor grad som ny da den ikke er brukt etter renovering. Av anmerkninger er sluk på bad fra byggeår. Leiligheten må for øvrig ikke forveksles med dagens standard på konstruksjon mm.

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
2 etasje	82	78	75	3
SUM	82	78	75	3

* I tillegg kommer sportsbod på 5 kvm i 1 etasje.

Innhold

P-rom

2 etasje	Gang, soverom x 2 stk, bad og stue/kjøkken.
----------	---

S-rom

2 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 badet 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, 2020	0 (2)

Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Synlig smøremembran i sluk.
Fall til sluk	Normalt.
Ventilering	Ventilasjon anlegg.
Utstyr	Vask, wc, dusjhjørne, vv-tank og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

Vurdering

Badet er u-brukt og fremstår som nytt og moderne. Det er etablert nytt rør i rør skap i rommet og overflater og innredning er nye. Bad fremstår som fagmessig utført, men sluk er fra byggeår. Eier opplyser at membran skal være utført under klemring på stålsluk, men dette er ikke synlig i sluken pga membran også oppå klemring. Badet er generelt i god standard, men kjøper må sette seg inn i konsekvensene hvis det skulle bli nødvendig å skifte sluk. Bad gis tg 0, men sluk og konstruksjon for øvrig får tg 2 pga normal elde.

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..

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	2020	0

Beskrivelse

Innredning	Modul innredning levert av Epoq.
Ventilator	Fungerer greit og er i normal stand. Koblet til bygget sitt sentral anlegg iflg eier.
Utstyr	Komfyr, oppvask, kjøl/fryseskap og microovn er innebygget.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt på kjøkken.

Vurdering

Kjøkken innredning er moderne og er ubrukt. Det er 1 vindu som gir greit lys inn i rommet og kjøkken er fint tilpasset stue. Det er ingen anmerkninger, men det anbefales våtrom plate eller fliser over benkeplate for enklere renhold.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid kjøkken 15 - 30 år

Antatt normal levetid for blandeblender 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.

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 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/2020	0-2

Beskrivelse

Vannrør	Rør i rør system. Fordeler er på bad.
Avløp	Plast/soil.
Varmvanntank	Høyax 200 liter, 2020 modell.
Ventilasjon	Leiligheten er naturlig ventilert.
Oppvarming	Elektrisk

Vurdering

Det meste av vvs er skiftet i 2020. Det som gjenstår er sluk på bad og rør i konstruksjon. Dette er for øvrig en del av sameiet sitt ansvar og er derfor ikke utført. Det som er synlig av vvs fremstår som i normal god stand. Tg settes pga alder på avløpet.

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 år. 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. Det er utført en del arbeid, kjøper bør gjøre seg kjent med hvem som har utført diverse arbeid.

Slutt