

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 Leitevegen 1B | Gnr 30 | Bnr 780 | Snr 10 | Rapport nr 21-1961 |
| Post nr 5522 | Poststed Haugesund | Kommune Haugesund | | Kommune nr. 1106 |
| Byggeår / Påbygg 2017 | | | | |
| Hjemmelshaver (e) Morten Dahle Frøyland | | | | Rapportdato 11.06.2021 |
| Tilstede / opplysninger gitt av Morten Dahle Frøyland | | | | Besiktelsesdato 10.06.2021 |

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 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 i 3 etasje. Leiligheten fremstår som pent brukt og har lite slitasje. Det er ingen vesentlige anmerkninger, men normalt vedlikehold må forventes. I tillegg til leiligheten er det 10 kvm terrasse, bod på 5 kvm i felles bodanlegg og parkering i lukket garasje.

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 |
| 3 etasje | 77 | 72 | 72 | 0 |
| SUM | 77 | 72 | 72 | 0 |

* I tillegg kommer bod på 5 kvm.

Innhold

P-rom

| | |
|----------|---|
| 3 etasje | Gang, bad, vaskerom, soverom x 2 stk og stue/kjøkken. |
|----------|---|

S-rom

| | |
|----------|---|
| 3 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 | 2017 | 1 |

Beskrivelse

| | |
|---------------|--------------------------------------|
| Vegg | Fliser. |
| Gulv | Fliser. |
| Membran | Synlig i sluk. |
| Fall til sluk | Bad har ca 2 cm fall til sluk. |
| Ventilering | Ventilasjon. |
| Utstyr | Vask, wc og dusjhjørne. |
| Fukt | Det er ikke registrert unormal fukt. |

Vurdering

Lyst og fint bad som fremstår som velholdt. I selve dusjen er det noe svakt fall, men det er ikke registrert at dette er et problem. Takstmann anbefaler generelt at alle bad får dusjkabinett etter 10 år, men hvis det oppdages noe før dette bør det settes inn dusjkabinett. Normalt vedlikehold må for øvrig forventes.

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 | 2017 | 1 |

Beskrivelse

| | |
|---------------|--|
| Vegg | Malte plater. |
| Gulv | Gulvbelegg. |
| Membran | - |
| Fall til sluk | Flatt. (Normalt på vaskerom) |
| Ventilering | Ventilasjon. |
| Utstyr | Vv-tank og opplegg til vaskemaskin. (Kan også delvis benyttes som bød) |
| Fukt | Det er ikke registrert unormal fukt. |

Vurdering

Enkelt og greit vaskerom som fungerer greit til sitt bruk. Rommet er i normal god stand, men normalt vedlikehold må forventes.

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, levert av Friestad Kjøkken. (Type: Drømme kjøkken) |
| Ventilator | Fungerer greit og er i normal stand. |
| Utstyr | Innebygget (Komfyr, oppvask og kjøl/frys) |
| Fukt | Det er ikke registrert unormal fukt på kjøkken. |

Vurdering

Kjøkken har god skap og benkeplass. Vindu gir godt med arbeidslys og kjøkken fremstår generelt som pent brukt og har lite slitasje. Noe bruksmerker må allikevel forventes i skuffer og skap på alle kjøkken som har vært i bruk. Over benkeplate er det malte plater. Her anbefales det fliser eller våtrompanel for enklere vedlikehold. Normalt vedlikehold må forventes.

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.

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 | 2017 | 1 |

Beskrivelse

| | |
|---------------|--|
| Vannrør | Rør i rør system. |
| Avløp | Plast/soil. |
| Varmvannntank | Villavent vv-tank. (Benyttes delvis til oppvarming av leiligheten) |
| Ventilasjon | Ventilasjon. |
| Oppvarming | Elektrisk og viftekonvektor. |
| Diverse | Leiligheten har sprinkel anlegg. |

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.

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. Takstmann undersøker normalt ikke bod, parkering, båtplass 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