

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 Kopervikgata 14	Gnr 35	Bnr 1017	Anr 6	Rapport nr 21-1908
Post nr 5529	Poststed Haugesund	Kommune Haugesund		Kommune nr. 1106
Byggeår / Påbygg 1952, oppgradert 2011/12.				
Hjemmelshaver (e) Håkon Kongestøl Llata				Rapportdato 19.04.2021
Tilstede / opplysninger gitt av -				Besiktelsesdato 16.04.2021

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 1 etasje i sør ende.

Leiligheten fremstår som vesentlig påkostet i 2011/12, men arbeidet er trolig utført av u-faglært. Arbeid fraviker da noe det som normalt kan forventes, men alt fungerer greit og det er ikke registrert at det skal være noe problemer pga dette.

Tilhørende leiligheten er det gjesterom på loft (rommet mangler ventil) og 1 bod. I kjelleren er det 2 stk. bod. I tillegg kommer felles arealer som f eks: vaskerom og utvendig bod.

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
1 etasje	62	58	58	0
SUM	62	58	58	0

* I tillegg kommer gjesterom på 7/6 kvm på loft. Bod i kjelleren er på 6 kvm og 2 kvm.

Innhold

P-rom

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

S-rom

2 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 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	1952 / 2012	2

Beskrivelse

Vegg	Våtrom plater.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig, dusj over sluk.
Fall til sluk	Flatt gulv.
Ventilering	Elektrisk vifte i normal stand. (Hull til vifte er kappet feil først, men lite synlig)
Utstyr	Vask, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

Vurdering

Lyst og fint bad med normal elde fra 2012. Bad er praktisk innredet og fungerer greit til sitt bruk. Vindu i rommet gir godt med lys og det kan åpnes for ekstra lufting ved behov. Manglende fall på gulv er ikke et problem ved daglig bruk da vann ledes direkte i sluk fra dusjkabinett og vaskemaskin. Sokkel-flis er montert rett på våtrom plate og dette er i utgangspunktet feil utførelse. Det er ikke registrert at dette er noe problem, men det kan ikke dusjes direkte på gulv/vegg. Bad bærer generelt noe preg av å være utført av u-faglært. Tg pga generell tilstand.

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	2012	1

Beskrivelse

Innredning	Modul kjøkken levert av HTH. 2012 modell.
Ventilator	Fungerer greit og er i normal stand.
Utstyr	Komfyr, oppvask og kjøleskap m/ frys er innebygget.
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. Våtromsplater over benkeplate gir enkelt renhold og vinduer godt lys i rommet. 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.

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 badet 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	1952 / 2012	2

Beskrivelse

Vannrør	Kobber.
Avløp	Plast og soil.
Varmvannstank	Oso 200 liter. 2011 modell.
Ventilasjon	Naturlig ventilering.
Oppvarming	Elektrisk

Vurdering

Vann og avløp fungerer greit på befaring. Det som er synlig av vvs er i hovedsak i kjelleren. Arbeidet bærer noe preg av å være utført av u-faglært, men det er ikke registrert at dette er noe problem. 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