

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 Lotheparkvegen 18 C	Gnr 28	Bnr 702	Snr 7	Rapport nr 20-1178
Post nr 5522	Poststed Haugesund	Kommune Haugesund		Kommune nr. 1106
Byggeår / Påbygg 1958				
Hjemmelshaver (e) Anne Karin Bredal				Rapportdato 29.03.2020
Tilstede / opplysninger gitt av -				Besiktelsesdato 27.03.2020

Haugesund Takstpartner As

Pb 48, 5501 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

Rekkehus med 6 enheter sentralt i Haugesund. Bygget ligger høyt i terrenget og har sjelden god utsikt for denne type hus. 1 etasje og 2 etasje er innredet og fremstår som meget velholdt. Kjelleren er en sjelden pen vaskekjeller, men må ikke forveksles med dagens standard. Badet er trolig innredet tidlig på 90-tallet og bærer preg av naturlig elde. Kjøkken antas å være fra 80-tallet og er velholdt. Kjøkken og bad har allikevel en alder som tilsier at det er i slutfasen på forventet levetid.

Det er ikke registrert unaturlig fukt på befaring, men kjeller har naturlig bakkefukt og god lufting er viktig. Huset har ikke vært i bruk og er tømt når takstmann er på befaring. Dette kan påvirke målinger.

Normalt vedlikehold iht alder må generelt forventes.

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
Kjeller	40	35	18	17
1 etasje	43	40	40	0
2 etasje	44	42	42	0
SUM	127	117	100	17

*

Innhold

P-rom

Kjeller	Entre/gang.
1 etasje	Gang, soverom x 2 stk og bad.
2 etasje	Stue/kjøkken.

S-rom

Kjeller	Bod x 3 stk. (En bod m/ sluk)
1 etasje	-
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	Ca 90 tallet.	2

Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig. Dusjkabinett står over sluk.
Fall til sluk	Svakt / manglende.
Ventilering	Elektrisk vifte i normal stand. Uheldig plassering bak dusjkabinett.
Utstyr	Vask, wc og dusjkabinett.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

Vurdering

Pent bad i normal god stand. Manglende fall er ikke noe problem ved daglig bruk da vann ledes direkte i sluk fra dusjkabinett. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte er plassert bak dusjkabinett og vil derfor ikke fungere optimalt. Det mangler i tillegg til luft i rommet. Det anbefales å skifte dør terskel med en flat terskel. Alder på badet tilsier for øvrig at det er i sluttfasen på forventet levetid. (Dusjkabinett kan for øvrig forlenge denne tiden). Normalt vedlikehold må generelt 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..

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	Ca 80-tallet	2

Beskrivelse

Innredning	Modul innredning.
Ventilator	Fungerer greit og er i normal stand.
Utstyr	Frittstående. (Medfølger ikke)
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. Kjøkken fungerer greit, men fremstår som noe utdatert, oppgradering av kjøkken anbefales derfor. Vinduer gir godt arbeidslys og utsikt over skeisvang. Tg pga normal elde.

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	Ukjent alder	2

Beskrivelse

Vannrør	Kobber.
Avløp	Plast.
Varmvanntank	Oso 200 liter, 1991 modell.
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. Vv-tank er plassert i bod i kjelleren som har sluk. 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 anbefales å gjøre seg kjent med vedtekter og ansvar som medfølger i vedtekter.

Slutt