

Våtromsrapport

Gullspennetunet 5

4032 STAVANGER

Gnr. 14 Bnr. 1412 Fnr. 0 Snr. 0 Anr.

32

Stavanger kommune

Benevnelse

Gullspennetunet 5/H0504

BRA69 m²

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 514869**Befaringsdato** 25.11.2019**Rapportdato** 25.11.2019**Rapportansvarlig** Rogaland Byggtakst Rune Sivertsen
Takstingeniør: Rune Sivertsen
Jervestien 1, 4034 STAVANGER
Tlf.: 93056841
E-post: rune@rbtakst.no**ROGALAND
BYGG TAKST**

Våtromsrapport

Våtromsrapporten og dens avgrensninger

Våtromsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport, hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold i tilknytning til våtrom som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Våtromsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som Takstmann har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for rapporten, er ikke Takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring, burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Våtromsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 «Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler». Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid, avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn.

Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle visuelle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EI-takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig. Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det. Verditakst utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

- Utøvende takstkonsulent er selvstendig ansvarlig for utførelsen av tilstandsrapporten. Konsulenten har også en selvstendig forsikringsordning som vil kunne aktiviseres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG)	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktagninger	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se Tilstandsgrader under punktet om rapportens struktur.
Visuell	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/Rekvisenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør Takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Våtromsrapport

Egne premisser

Rapportens referanse er knyttet opp mot NS 3424 NIVÅ 1 rapport

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2002). Forskriftens referanse er gjeldene plan/og bygningslov m/teknisk forskrift gjelden ved byggesøknadstidspunkt. Denne boligens våtrom skal normalt være bygget etter byggeforskrifter av 1997.

Rapporten omhandler kun boligens omtalte våtrom og arealmåling i deler knyttet til samme boenhet.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

1.1 Eiendomsopplysninger

Adresse	Gullspennetunet 5										
Postnr./sted	4032 STAVANGER										
Kommune	1103 Stavanger	Gnr	14	Bnr	1412	Fnr	0	Snr	0	Anr	32
Hjemmelshaver	Gauselparken Borettslaget										
Type bygg	Blokker, høyhus	Byggeår	2002		Rehabår						
Byggemåte	Hovedkonstruksjon i betong, yttervegger i tre delvis forblendet med teglstein. Takkonstruksjon i tre, tekket med asfaltbelegg.										

1.2 Befaring

Rekvirent	Annie Heliiesen	Dato	25.11.2019
Tilstede / opplysninger gitt av			

1.3 Arealer og romfordeling

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Gullspennetunet 5/H0504	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
H05 (Femte etasje)	75	69	69	0	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, entre/gang	
Sum	75	69	69	0		
Sum alle bygninger	75	69	69	0		

Våtromsrapport

Kommentarer til arealberegningen

Måling etter Takst bransjen retningslinjer ved arealmåling av boliger -2014, utgave 2.

Bod utenfor boenhet, plassert i 1 etg, kommer i tillegg med bra 6 m2.

1.4 Sammendrag / konklusjon

Leilighet i bygning ferdigstilt i 2002 med bad som våtrom. Kjøkken antatt fra byggeår og fungerer som en kan forvente. Bad antatt fra byggeår, tilstanden anses å være funksjonell uten direkte skadeforhold. For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Sted og dato

Stavanger, 25.11.2019



Rune Sivertsen



Våtromsrapport

2. Våtrom

2.1 Bad

TG 2

Stikkprøvekontroller med fuktindikator kombinert med visuelle observasjoner er foretatt spesielt i områder hvor det erfaringsmessig kan påregnes skader. Der det er adkomst og forutsatt at tilstøtende rom og rom i etasjen under tilhører samme boenhet, er det foretatt tilsvarende undersøkelser. Resultatet av disse danner grunnlaget for etterfølgende vurderinger og anbefalte tiltak. Ventilasjon av rommet, lett tilgjengelige sluk og funksjonsinnretninger besiktiges og kommenteres. Det flyttes ikke på innretninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad med planløsning fra byggeår, vinylbelegg på gulv og vegger. Innredning med vask/underskap/overskap m/speil og gulvmontert toalett.

Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin.

Avtrekk er mekanisk.

Vurdering

Kontroll av overflater avdekker ingen symptomer på svikt.

Vask og toalett fungerer slik enn kan forvente.

Sluk er sjekket. Vinylbelegg er godt tilsluttet sluk og klemt med klemring i sluk.

Dusjsone er lukket/tett med dusjdører og med lokalt fall i nedslagsfeltet.

Badegulv forøvrig har fall mot sluk, men terskel på dusjsone er tett. Det bør lages drenshull i terskel til dusj slik at evt. lekkasje vann fra andre vanninstallasjoner kan renne fritt til sluk.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i tilstøtende rom.

Badet er på befaring 17 år og med redusert økonomisk verdi, derav tilstandsgrad.

Levetidsbetraktninger

Her fremkommer et grovt estimat på antatt forventet levetid for valgte materialer. For utfyllende opplysninger om levetidsbetraktninger, se premissteksten.

Ihht. byggforskerseriers byggdetaljer 700.330 og 700 intervaller for vedlikehold og utskifting av baderomsdeler: anbefalt brukstid for hele installasjonen er 15-30 år. Sveisebelegg i våtrom 10-20 år. Plassbygde dusjniser med fliser på vegger og gulv 15-20 år, det samme for badekar med utstrakt dusjbruk. Med lukket kabinett med avløpet direkte i sluk 20-30 år.

Anbefalt brukstid for deler: armaturer:15år

2.2 Kjøkken

TG 1

Stikkprøvekontroller med fuktindikator kombinert med visuelle observasjoner er foretatt spesielt i områder hvor det erfaringsmessig kan påregnes skader. Der det er adkomst og forutsatt at tilstøtende rom og rom i etasjen under tilhører samme boenhet, er det foretatt tilsvarende undersøkelser. Resultatet av disse danner grunnlaget for etterfølgende vurderinger og anbefalte tiltak. Ventilasjon av rommet, lett tilgjengelige sluk og funksjonsinnretninger besiktiges og kommenteres. Det flyttes ikke på innretninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate .

Opplegg for oppvaskmaskin og egen krane for vanntilførsel.

Avtrekk via kjøkkenvifte.

Vurdering

Kontroll av vannlås avdekker lekkasje, avløp er koblet til felles avløpsrør fra byggeår. (Støpejernsrør)

Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap (der hvor disse har stått)

Det er ikke funnet noe skader på innredning utover normal slitasje/elde på befaringsdato.

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befarings dato.

Levetidsbetraktninger

Her fremkommer et grovt estimat på antatt forventet levetid for valgte materialer. For utfyllende opplysninger om levetidsbetraktninger, se premissteksten.

Ihht. Byggforsk byggdetalj 700.300 levetider for sanitær/kjøkken installasjoner i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år,

Blandebatteri byttes normalt pga drypplekkasjer, funksjonssvikt eller av elde/modernisering 10-25 år,

Antatt levetid for kobberrør 50 år, Teknisk levetid på de fleste innvendige rør er 25-100 år. For Stålrør 15-30 år.

Avtrekksvifter bør skiftes ut etter 15 år.

3. Tekniske installasjoner

Våtromsrapport

3.1 Vann- og Avløpsrør

Rørmaterialer beskrives på grunnlag av visuelle observasjoner. Det foretas enkle prøver for å vurdere vanntrykket, for eksempel ved å åpne flere tappesteder samtidig. Tilsvarende enkle prøver blir foretatt på avløpet. Videre kontroll av vann- og avløpsrør krever avansert teknologi. En slik undersøkelse faller utenfor rapportens fagområde og undersøkelsesnivå (nivå 1) og må derfor bestilles spesielt. Hovedkraner for vannavstenging og stakeluker for avløp påvises og funksjonsprøves normalt ikke.

Beskrivelse

Leiligheten har vann og avløpsrør fra byggeår i plast som vannledning og pvc i avløpsrør. Hovedkran for vanninntak er intakt.

Tilstandsgrad er ikke gitt på grunn av manglende kompetanse på dette felt.

Levetidsbetraktninger

Her fremkommer et grovt estimat på antatt forventet levetid for valgte materialer. For utfyllende opplysninger om levetidsbetraktninger, se premissteksten.

Teknisk Levetid PEX-rør 25–75 år , anbefalt bruksår 50.

Monteres normalt som rør i rørsystem, dvs. PEX-røret ligger i et varerør av PE.

Teknisk levetid for kobberør 25-100 år

Normal leve tid for avløpsrør i pvc er 25-50 år

Teknisk levetid for Støpejern 25- 100 år

3.2 Ventilasjon

Tilfredsstillende ventilasjonen av våtrom og kjøkken er spesielt viktig av hensyn til boligens inneløst klima da de funksjonsmessig tilfører boligen stort fukt og lukttilskudd. Vurderingene og anbefalte tiltak bygger på visuelle observasjoner og enkle funksjonsprøver av mekanisk utstyr.

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad , samt avtrekk via kjøkkenvifte.

Tilstandsgrad er ikke gitt da undertegnede ikke har kompetanse på dette felt.

Levetidsbetraktninger

Her fremkommer et grovt estimat på antatt forventet levetid for valgte materialer. For utfyllende opplysninger om levetidsbetraktninger, se premissteksten.

Teknisk levetid på avtrekksanlegg 10-20 år.

3.3 Varmtvannsbereder

TG 2

Generelt om Varmtvannsberedere: Det kreves spesielt utstyr og kompetanse for å fastslå en bereders tilstand. En slik undersøkelse faller derfor utenfor denne rapportens fagområde og undersøkelsesnivå (nivå 1) og må derfor om ønskelig, bestilles spesielt. Normalt vil berederens fabrikkårsindikere tilstanden og forventet levetid. Generelt vil levetiden være høyst usikker ut over 10 år fra fabrikkårsåret, men dette er ikke absolutt. Romklimaet der berederen er montert, bruksfrekvens, vannkvalitet og andre tilsvarende forhold kan influere på levetiden. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være høyst usikker. Årsaken til at beredere likevel har fått eget postnummer selv om den normalt ikke blir vurdert, er at mottaker / bruker av rapporten skal gjøres kjent med rapportens begrensninger.

Beskrivelse

Varmtvannsbereder montert i kjøkkenbenk på 78 liter og fra byggeår.

Vurdering

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.

Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Levetidsbetraktninger

Her fremkommer et grovt estimat på antatt forventet levetid for valgte materialer. For utfyllende opplysninger om levetidsbetraktninger, se premissteksten.

Teknisk levetid for varmtvannsbereder i rustfritt stål 15–30 år.