

Våtromsrapport

Tellusveien 60 4021 STAVANGER Gnr. 25 Bnr. 56 Fnr. 0 Snr. 0 Anr. 38 Stavanger kommune	Benevnelse Tellusveien 60/ H0305	BRA 66 m ²
---	--	---------------------------------



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

Oppdragsnr./Ref.nr.	494978
Befaringsdato	14.05.2019
Rapportdato	15.05.2019
Rapportansvarlig	Rogaland Byggtakst Rune Sivertsen Takstingeniør: Rune Sivertsen Jervestien 1, 4034 STAVANGER Tlf.: 93056841 E-post: rune@rbtakst.no

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 (1998). Forskriftens referanse er gjeldene plan/og bygningslov m/teknisk forskrift gjelden ved byggesøknadstidspunkt. Denne boligens våtrom skal normalt være bygget etter byggeforskrifter av 1987.
 Rapporten omhandler kun boligens omtalte våtrom og arealmåling i deler knyttet til samme boenhet.
 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	Tellusveien 60										
Postnr./sted	4021 STAVANGER										
Kommune	1103 Stavanger	Gnr	25	Bnr	56	Fnr	0	Snr	0	Anr	38
Hjemmelshaver	BORETTSLAGET ORION										
Type bygg	Blokker, høyhus	Byggeår	1998	Rehabår							
Byggemåte	Hovedkonstruksjon i betong, yttervegger i tre. Takkonstruksjon i betong, flat, teknet med asfalt belegg.										

1.2 Befaring

Rekvirent	Pål Kjærstad	Dato	14.05.2019
Tilstede / opplysninger gitt av	Pål Kjærstad		

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 tolkningstil 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 byggt teknisk 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.

Tellusveien 60/ H0305	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)				Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
H03 (Tredje etasje)	71	66	63	3	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, entre/gang	Bod	
Sum	71	66	63	3			
Sum alle bygninger	71	66	63	3			

Kommentarer til arealberegningen

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

Bod utenfor boenhet, plassert i u-etg., kommer i tillegg med bra 5m2.

1.4 Sammendrag / konklusjon

Leilighet i bygning ferdigstilt i 1998 med bad som våtrom. Kjøkken antatt fra byggeår og fungerer som en kan forvente. Bad fra byggeår, tilstanden anses å være funksjonell uten direkte skadeforhold. For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Våtromsrapport

Sted og dato

Stavanger, 15.05.2019



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 enkel servant/speil og gulvmontert toalett. Dusjsone med nedslag direkte på vinylbelegg. Vegghengt rustfritt vaskekar montert på vegg. Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin. Avtrekk er mekanisk.

Vurdering

Kontroll av vinylbelegg i bad avdekker ingen symptomer på svikt. Noe misfarging av vinylbelegg. Vasker og toalett fungerer slik enn kan forvente. Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinylbelegg er klemt med klemring og synlig i sluk. Lokalt fall i dusjsone, øvrig gulv har svakt fall mot sluk. Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i tilstøtende rom. Badet er på befaring 21 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 dusjnisjer 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 er antatt fra bygge dato med laminat benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin og egen krane for vanntilførsel. Avtrekk via kjøkkenvifte.

Vurdering

Vannlås i benk er funnet i orden, dvs at den sitter fast og er tett, avløp er koblet til felles avløpsrør fra byggeår (Støpejernsrør). Fuktøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag. Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringdato. Det er ikke funnet noe skader på innredning utover normal slitasje/elde på befaringdato.

Levetidsbetraktninger

Her fremkommer et grovt estimat på antatt forventet levetid for valgte materialer. For utfyllende opplysninger om levetidsbetraktninger, se premissteksten. Ihht. Byggforsker byggdetalj 700.300 levetider for sanitær/kjøkken installasjoner i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år, Varmvannsbereider 15-30 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

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 tappsteder 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 kobber som vannledning og pvc i avløpsrør. Hovedkran for vanninntak er plassert i kjøkkenbenk og er intakt.

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

Våtromsrapport

Levetidsbetraktninger

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

Teknisk levetid for Kobberrør 25–100 år

Teknisk levetid for Støpejern, 25–100 år

Teknisk levetid for PVC 25–50

3.2 Ventilasjon

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

Beskrivelse

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

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

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 fra 1998/80L og plassert i kjøkkenbenk.

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.