

# 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.

<b>Adresse</b> Karmsundgata 10E	<b>Gnr</b> 35	<b>Bnr</b> 944	<b>Anr</b> 30	<b>Rapport nr</b> 20-1708
<b>Post nr</b> 5529	<b>Poststed</b> Haugesund	<b>Kommune</b> Haugesund		<b>Kommune nr.</b> 1106
<b>Byggeår / Påbygg</b> 1954				
<b>Hjemmelshaver (e)</b> Sofie Næss				<b>Rapportdato</b> 30.11.2020
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> Hjalmar Næss				<b>Besiktelsesdato</b> 27.11.2020

## Haugesund Takstpartner As

Pb 48, 5501 Haugesund

Utført av:  
Håkon Larsen  
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. Sekundære 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

Leilighet i firemannsbolig.

Leiligheten har fått bad renoveret i 2013, men fremstår for øvrig som en eldre leilighet med behov for oppgradering. Oppgradering av kjøkken og overflater for øvrig må derfor forventes. På bad er det dusjnische, takstmann anbefaler generelt at alle bad som nærmer seg 10 år får dusjkabinett. Dette forlenger normalt levetiden på badet.

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	69	66	66	0
Loft	9	8	8	0
<b>SUM</b>	<b>78</b>	<b>74</b>	<b>74</b>	<b>0</b>

\* Rom på loft er via felles areal og anses derfor ikke som en del av areal til leiligheten. I tillegg til areal kommer felles areal og 2 stk boder i kjelleren.

#### Innhold

##### P-rom

1 etasje	Gang, bad, kjøkken, soverom x 2 stk og stie.
Loft	Gjesterom/hobbyrom.

##### S-rom

1 etasje	-
Loft	-

## 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 baderom 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	Byggeår, renovert 2013	1

#### Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig.
Fall til sluk	Svakt, men rommet har 2 stk sluker.
Ventilering	Elektrisk vifte i normal stand.
Utstyr	Vask, wc, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Naturlig fukt i dusj sone.

#### Vurdering

Lyst og fint bad som fremstår i normal god stand. Det er opplyst at badet er total renovert i 2013 av Geir Sirnes As. Fukt indikert i dusjsone er normalt fukt som ligger i fliselim bak fliser. Takstmann anbefaler generelt at det monteres dusjkabinett. Dette forlenger normalt levetiden til badet. Normalt vedlikehold må 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	Ukjent alder	2

#### Beskrivelse

Innredning	Modul kjøkken. Antas å være fra 70 tallet.
Ventilator	Ventilator mangler. Tg 3
Utstyr	Frittstående. (2 stk)
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt på kjøkken.

#### Vurdering

Kjøkken fungerer til sitt bruk, men fremstår som eldre og utdatert. Alder på kjøkken tilsier generelt at det har passert forventet levetid og oppgradering bør derfor forventes. Hvis innredning benyttes videre bør det etableres kjøkken vifte. Tg pga normal elde og slitasje.

#### Levetidsbetraktninger

*Antatt normal levetid kjøkken 15 - 30 år*

*Antatt normal levetid for blandeblatter 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 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	2015	2

### Beskrivelse

Vannrør	Kobber.
Avløp	Plast og soil.
Varmvannstank	Høyax 200 liter. 2015 modell iflg eier.
Ventilasjon	Naturlig ventilering av leiligheten.
Oppvarming	Elektrisk og ved fyring.

### 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. Tg pga alder.

### 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.

Slutt