

# 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> Sørhauggata 77	<b>Gnr</b> 40	<b>Bnr</b> 489	<b>Snr</b> 9	<b>Rapport nr</b> 21-1910
<b>Post nr</b> 5528	<b>Poststed</b> Haugesund	<b>Kommune</b> Haugesund		<b>Kommune nr.</b> 1106
<b>Byggeår / Påbygg</b> 1988				
<b>Hjemmelshaver (e)</b> Svein Arild Kristoffersen				<b>Rapportdato</b> 19.04.2021
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> -				<b>Besiktelsesdato</b> 19.04.2021

### Utført av:

**Fredrik Alsaker**

Takstmann/bygningskontrollør

**Takstmann A As**

Tel 400 444 78

[takstmann.alsaker@gmail.com](mailto:takstmann.alsaker@gmail.com) / [takstbestilling@gmail.com](mailto: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

Trivelig leilighet i 4 etasje på Markedet kjøpesenter. Leiligheten fremstår generelt som velholdt og er påkostet ved behov, men bærer noe preg av byggeår. Av vesentlige anmerkninger har bad noe svakt fall til sluk, men alder tilsier generelt at oppgradering må forventes. Det er ikke målt noe unaturlig fukt, men det er registrert at noe parkett og skyvedør er skiftet ut. (Trolig pga en tidligere lekkasje). Normalt vedlikehold 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
4 etasje	82	76	76	0
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>0</b>

\* I tillegg kommer bod ved inngangsparti på 1 ½ kvm.

#### Innhold

##### P-rom

4 etasje	Gang, bad, vaskerom, soverom 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	1988	2

#### Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig
Fall til sluk	Svakt / manglende i dusj. I tillegg er det kant på dusj som gjør at vann for øvrig ikke renner til sluk.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Vask, wc og dusjnisje.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

### Vurdering

Tatt alder i betraktning fremstår bad som meget velholdt, men bærer preg av naturlig elde og slitasje. Alder på bad tilsier generelt at det er i slutfasen på forventet levetid og oppgradering bør derfor forventes. Toalett renner på befarings og må justeres eller skiftes. Vann i dusj går i hovedsak ned i sluk, men noe mindre blir liggende igjen. Bedre fall bør derfor etableres ved renovering. Ventilasjon er ikke på under befarings og derfor ikke kontrollert. Tg pga normal elde.

### 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.

### Vaskerom

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	1988	2

#### Beskrivelse

Vegg	Tapet.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke registrert.
Fall til sluk	Flatt. Sluk er under innredning.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

### Vurdering

Enkelt og greit vaskerom som fungerer greit til sitt bruk. Rommet fremstår generelt som meget velholdt tatt alder i betraktning. Tg pga normal elde.

### Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for gulvbelegg 20 - 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.

## Takst rapport

### 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	1988 / ukjent alder	2

### Beskrivelse

Innredning	Modul kjøkken i hvit.
Ventilator	Fungerer greit og er i normal stand.
Utstyr	Frittstående komfyr og kjøleskap. (Plass til oppvask, men det 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. Fliser over benkeplate gir enkelt renhold. Det er vindu på kjøkken, men dette går inn i atrium og har derfor noe begrenset lys tilgang. Kjøkken fungerer for øvrig greit, men fremstår som noe utdatert. Tg pga normal elde.

### Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid kjøkken 15 - 30 år

Antatt normal levetid for blandedbatteri 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.

### 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	1988	2

### Beskrivelse

Vannrør	Kobber.
Avløp	Plast.
Varmvannntank	Ikke funnet på befaring / ukjent plassering.
Ventilasjon	Ventilasjon ikke tilkoblet på befaring og derfor ikke testet.
Oppvarming	Elektrisk

### 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. Stoppekran på vaskerom. Tg pga normal elde og slitasje.

### 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 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, båt plass mm som er en del av felles areal.

Våtrom har vært benyttet de siste 36 timene	Nei
---	-----

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