

# 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 en 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 sviikt. 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> Strandgata 54	<b>Gnr</b> 40	<b>Bnr</b> 71	<b>Snr</b> -	<b>Rapport nr.</b> 1913-43
<b>Post nr.</b> 5528	<b>Poststed</b> Haugesund	<b>Kommune</b> Haugesund		<b>Kommune nr.</b> 1106
<b>Byggeår / Påbygg</b> 1984				
<b>Hjemmelshaver (e)</b> Per Tore Log				<b>Rapportdato</b> 14.10.2019
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> -				<b>Besiktelsesdato</b> 10.10.2019

## Haugesund Takspartner 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 sviikt 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

Leilighet fremstår som velholdt, men bærer preg av naturlig elde. Leiligheten er i hovedsak fra 1984 og bærer da preg av dette. Alt fungerer greit på befaring, men alder tilsier generelt at normalt vedlikehold / oppgradering må forventes. Det er ikke registrert fukt på befaring.

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
2 etasje	117	110	105	5
<b>SUM</b>	<b>117</b>	<b>110</b>	<b>105</b>	<b>5</b>

\*

#### Innhold

##### P-rom

2 etasje	Vindfang, mellomgang, wc, bad, vaskerom, kjøkken, stue og soverom x 2 stk.
----------	--

##### S-rom

2 etasje	Bod x 2 stk.
----------	--------------

## Takst rapport

### Bad

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuksøk 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	2

#### Beskrivelse

Vegg	Fliser. Og malte plater.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig.
Fall til sluk	Svakt.
Ventilering	Veentilasjon. (felles anlegg)
Utstyr	Vask, wc og dusjnise.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

#### Vurdering

Enkelt og greit bad som bærer preg av naturlig elde. Badet fungerer greit til sitt bruk, men alder tilsier at renovering må forventes. Elektrisk vifte anbefales. Tg pga normal elde.

#### Levetidsbetraktninger

*Antatt normal levetid for fliser 15 - 30 år*

*Antatt normal levetid for servant, klosett, badekar 20 - 50 år*

*Antatt normal levetid for sluk 30 - 50 år*

Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg 2. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.

### Vaskerom

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuksøk 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	2

#### Beskrivelse

Vegg	Tapet.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Rommet har ikke sluk. Tg 3
Ventilering	Ventilasjon (felles anlegg)
Utstyr	vv-tank, vask, enkel innredning og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

#### Vurdering

Enkelt og greit vaskerom/bod som fungerer greit til sitt bruk. Rommet mangler for øvrig sluk og dette bør etableres. Alder tilsier for øvrig at vaskerom er i sluttfasen på levetid og oppgradering bør forventes. 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	Byggeår	2

### Beskrivelse

Innredning	Modul kjøkken. Ukjent leverandør.
Ventilator	Fungerer greit og er i normal stand.
Utstyr	Komfyr innebygget. Frittstående oppvask og kjøleskap.
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. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga normal elde og slitasje.

### Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid kjøkken 15 - 30 år

Antatt normal levetid for blandedbatteri 10 – 20 år

### 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	byggeår	2

### Beskrivelse

Vannrør	Kobber.
Avløp	Plast.
Varmvannntank	120 literm 1999 modell.
Ventilasjon	Naturlig ventilering. Eier opplyser at våtrom har avtrekk via et felles anlegg.
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. Normalt vedlikehold må forventes. Tg pga normal elde.

### 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

### Kommentar til egenerklæring

Det er ikke fremlagt egenerklæring til takstmann. Leiligheten er ikke i bruk ved befaring og dette kan påvirke målinger.

Slutt