

# 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><br>Frøyas Veg 4 A                         | <b>Gnr</b><br>34             | <b>Bnr</b><br>2             | <b>Anr</b><br>104 | <b>Rapport nr</b><br>20-1590         |
| <b>Post nr</b><br>5531                                   | <b>Poststed</b><br>Haugesund | <b>Kommune</b><br>Haugesund |                   | <b>Kommune nr.</b><br>1106           |
| <b>Byggeår / Påbygg</b><br>1962                          |                              |                             |                   |                                      |
| <b>Hjemmelshaver (e)</b><br>Freya Fosnæs og Mark Fosnæs. |                              |                             |                   | <b>Rapportdato</b><br>27.10.2020     |
| <b>Tilstede / opplysninger gitt av</b><br>Freya Fosnæs   |                              |                             |                   | <b>Besiktelsesdato</b><br>27.10.2020 |

## 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

Lys og fin leilighet som ligger i 4 etasje.

Leiligheten er påkostet en del etter byggeår og fremstår som nyere enn hva byggeår tilsier. Iflg eier har borettslaget utført en god del arbeid med vvs for ca 3 år siden. Bad og kjøkken antas å være oppgradert i perioden 2005-2008. Alder tilsier generelt at noe vedlikehold/ oppgradering må forventes i årene fremover.

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                | 78               | 70        | 8        |
| <b>SUM</b> | <b>82</b>         | <b>78</b>        | <b>70</b> | <b>8</b> |

\* I tillegg kommer 2 stk bod i felles bodanlegg.

#### Innhold

##### P-rom

|          |   |
|----------|---|
| 4 etasje | Gang, bad, soverom x 2 stk og stue/kjøkken. |
|----------|---|

##### S-rom

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 4 etasje | Vinterhage / balkong. |
|----------|-----------------------|

## 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 badrom 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, overflater ca 2005 | 2  |

#### Beskrivelse

|               |   |
|---------------|---|
| Vegg          | Fliser.   |
| Gulv          | Fliser.   |
| Membran       | Ikke synlig.  |
| Fall til sluk | Motfall.  |
| Ventilering   | Elektrisk vifte i normal stand. Rom mangler til luft.               |
| Utstyr        | Vask, wc og dusjkabinett. Det er i tillegg opplegg til vaskemaskin. |
| Fukt          | Det er ikke registrert unormal fukt.                                |

#### Vurdering

Badet fremstår som velholdt tatt alder i betraktning. Konstruksjon er fra byggeår, mens overflater er fra ca 2005/08. Det er ikke kjent hvem som har utført arbeid. Gulv mangler fall til sluk, men dette er ikke et problem ved daglig bruk da vann ledes direkte i sluken fra dusjkabinett. Spalte under døren bør etableres slik at vifte kan fungere optimalt. Tg pga alder og tilstand.

#### 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 | Ca 2005            | 1-2 |

#### Beskrivelse

|            |   |
|------------|---|
| Innredning | Modul kjøkken levert av Scmidt kjøkken. (selges på Neuman pr dags dato) |
| Ventilator | Fungerer greit og er i normal stand.                                    |
| Utstyr     | Komfyr og oppvask innebygget. Frittstående 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. Vv-tank er innebygget i kjøkken. Dette er normalt ikke anbefalt pga risiko for lekkasje, men er normal praksis på eldre leiligheter. Tg pga normal elde.

#### Levetidsbetraktninger

*Antatt normal levetid kjøkken 15 - 30 år*

*Antatt normal levetid for blande batteri 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            | Byggeår / 2017     | 1-2 |

### Beskrivelse

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Vannrør       | Kobber.               |
| Avløp         | Soil.                 |
| Varmvannstank | Oso 120 liter.        |
| Ventilasjon   | Naturlig ventilering. |
| 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 er opplyst at sameiet har utført en god del arbeid, men det er ikke kjent hvor mye av anlegg som er skiftet. 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 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. Det meste som er utført av arbeid er utført av tidligere eiere. Eier har utført noe male arbeid.

Slutt