

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Asbjørnsens gate 18, 5053 BERGEN

Gnr 162: Bnr 236

Andelsnr: 49

4601 BERGEN KOMMUNE

4-roms andelsleilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN

Kristoffer Sæle

Telefon: 976 44 335

E-post: ks@takstkonsult.com

Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK

Takstkonsult AS

Stølsvegen 33, 5260 INDRE ARNA

Telefon: 976 44 365

Organisasjonsnr: 915 222 757



Dato befaring: 28.04.2021

Utskriftsdato: 04.05.2021

Oppdragsnr: 4838



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/18d68a70-2524-434f-b990-8426625fb9b2>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold 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. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen 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 eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. 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 den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

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.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet 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.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Rapporten og undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Tilstand på fellesdeler er ikke gjennomgått. Det er ikke foretatt hulltaking i lukkede konstruksjoner, det kan da ikke utelukkes feil/mangler i lukkede konstruksjoner.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstmannskikk tilsier.

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er bebodd og da er fullt møblert/utstyrt. Det er da begrenset tilgang til enkelte deler av rom/vegger/gulv og det er ikke blitt flyttet på møbler eller annet inventar.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

TAKSTOBJEKTET

4-roms eierleilighet.
Beliggende i 2. etasje.
Oppført i 1983.
Sørvest-vendt balkong.
Tilhørende to eksterne boder i fellesarealer.

GENERELT

Boligbygget er oppført etter bygningslover og byggeforskrifter som tar utgangspunkt i byggeåret 1983 og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav/standard (f.eks. tetthet, varmeisolering). Bygningsdeler kan også være fra 1983/84, det gjøres da oppmerksomt på at alder er ett symptom på svikt (påkostninger kan da forekomme). Borettslaget installerte nytt balansert ventilasjonssystem i 2018/19.

KONKLUSJON

Leiligheten har en gjennomgående normal standard på overflater og inventar.
Byggteknisk i all hovedsak opprinnelig standard foruten ventilasjonsanlegg.
Planløsningen er god og funksjonell med romslige rom.

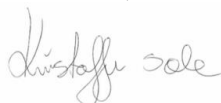
Overflater, inventar og boligen forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2 - påkostninger kan da forekomme:

- Vinduer, TG 2 er satt på grunn av alder.
- Balkongdør, TG 2 er satt på grunn av alder.
- Balkong, TG 2 er satt på grunn av lavt rekkverk.
- Bad, TG 2 er satt på grunn av alder på opprinnelige rør
- Vann- og avløpsrør, TG 2 er satt på grunn av alder.
- Varmtvannstank, TG 2 er satt på grunn av alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler og boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

INDRE ARNA, 04.05.2021



Kristoffer Sæle
Byggmester - Takstmann
Telefon: 976 44 365

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Yngve Træland
Takstmann:	Kristoffer Sæle
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.04.2021. - Yngve Træland. Eier. - Kristoffer Sæle. Byggmester - Takstmann. Tlf. 976 44 365

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	4-roms andelsleilighet
Beliggenhet:	Leiligheten i Asbjørnsensgate 18 ligger tilbaketrukket med fin utsikt til Løvestakken og mot Gyldenpris. Har kort vei til Danmarks plass og gangavstand til Haukeland sykehus.
Rombeskrivelse	<p>Entre (10,5 kvm): 1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og malt himling.</p> <p>Soverom 1 (11,2 kvm): 3-stavs eikeparkett på gulv, malt strie på vegger og malt himling. Ventilasjonsventil for balansert ventilasjon.</p> <p>Bod (3,4 kvm): Malte overflater.</p> <p>Soverom 2 (14,1 kvm): 3-stavs eikeparkett på gulv, malt strie på vegger og malt himling. Ventilasjonsventil for balansert ventilasjon.</p> <p>Soverom 3 (6,8 kvm): 3-stavs eikeparkett på gulv, malte vegger og himling. Ventilasjonsventil for balansert ventilasjon.</p> <p>Bad (3,6 kvm): Badet har fliser på gulv, fliser/slett malt platekledning på vegger og malt himling. Inneholder: Dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Varmekabler i gulv og avtrekksventil i vegg.</p> <p>Wc (1,6 kvm): Fliser på gulv, malt tapet på vegger og malt himling. Inneholder: Toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Avtrekksventil.</p> <p>Stue (26,8 kvm): 1-stavs laminat på gulv, malte vegger og himling. Ventilasjonsventil for balansert ventilasjon.</p> <p>Gang (1,8 kvm): 1-stavs laminat på gulv, malte vegger og takplater i himling.</p> <p>Vaskerom (3,5 kvm): Malt belegg på gulv, malte vegger og takplater i himling. Inneholder: Skyllekar, varmtvannstank, opplegg/hyllebenk for tørketrommel og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil.</p> <p>Kjøkken (13,2 kvm): 1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og malt himling. 3-trinns taklys og downlights under kjøkkenskap. Kjøkkeninnredning med slette hvite høyglans fronter og heltre benkeplate med underlimt vask av stål. Plass/opplegg for kjøleskap. Kitchenboard mellom benkeplate og veggskap.</p>

Matrikkel: Gnr 162: Bnr 236
Andre oppl.: Andelsnr: 49
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Asbjørnsens gate 18, 5053 BERGEN

Takstkonsult AS
Stølsvegen 33, 5260 INDRE ARNA
Telefon: 976 44 365



	Integrerte hvitevarer: - Stekeovn fra 2019. - Platetopp fra 2019. - Oppvaskmaskin. - Ventilator.
Påkostninger/ vedlikehold	Eier opplyser om at leiligheten er modernisert i 2021 med blant annet: - Ny laminat i entre, stue, gang og kjøkken. - Alle overflater er malt. - Nytt inventar på bad og wc. - Nytt dekke på balkong. - 3-trinns (20%, 50% og 100%) taklys i alle soverom, gang, entre og kjøkken.
Tilknytning vann:	Offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at for private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at for private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Parkering	Tilhørende fast parkering i felles garasjeanlegg.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4601 BERGEN Gnr: 162 Bnr: 236
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	7 673 m ² Arealkilde: Statens Kartverk (www.seeiendom.no)
Hjemmelshaver:	Yngve Træland
Adresse:	Asbjørnsens gate 18, 5053 BERGEN
Kommentar:	Opparbeidet felles tomt med gangveier, plener, busker og annen beplantning.

Andelsobjekt	
Selskap:	Borettslaget Jonas Liesv. 2 X
Organisasjonsnummer:	953878992
Forretningsfører:	BOB

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	49		

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	28.04.2021	Opplysninger om oppussing, påkostning mm. hentet fra tidligere salgsoppgave.	Innhentet		
Eier	28.04.2021	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Innhentet		
Ambita Infoland	28.04.2021	Eiendomsdata er hentet fra Ambita Infoland.	Innhentet		

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Egenerklæringskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1983 Kilde: Eiendomsverdi

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	105	100	96	4	
Sum bygning:	105	100	96	4	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
<p>Netto romareal:</p> <ul style="list-style-type: none">- Entre: 10,5 kvm.- Soverom 1: 11,2 kvm.- Bod: 3,4 kvm.- Soverom 2: 14,1 kvm.- Soverom 3: 6,8 kvm.- Bad: 3,6 kvm.- Wc: 1,6 kvm.- Stue: 26,8 kvm.- Gang: 1,8 kvm.- Vaskerom: 3,5 kvm.- Kjøkken: 13,2 kvm. <p>Takhøyde: Takhøyden måler 2,44 meter i stue.</p> <p>Eksterne/tilhørende rom som ikke er medtatt i BRA: - To tilhørende boder i kjeller.</p> <p>BRA, P-rom og S-rom er oppmålt på stedet med lasermåler. Bruttoareal er beregnet. Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca og avvik kan forekomme. Innevegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.</p> <p>Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggt tekniske forskrifter og manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.</p>

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Bad, entré, stue, gang, vaskerom, kjøkken, 3 soverom, wc	Bod

Konstruksjoner

Utendørs

Bygning generelt - Utendørs

Bygning, generelt

Beskrivelse:	I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.
--------------	---

Grunn og fundamenter - Utendørs

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Fundamentering kan ikke garanteres (det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold).
--------------	--

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Leiligheten har ikke gulv mot grunn. Bygningen har gulv mot grunn av betong.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Grunnmur - Utendørs

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Leiligheten har ikke vegger mot grunn. Bygningen har vegger mot grunn av betong. Normal elde/slitasje: På grunn av alder så kan det ikke utelukkes fuktvandring i grunnmur/rom under terreng.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Drenering - Utendørs

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk. Normal elde/slitasje: På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Utendørs

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Bygningen`s fasader er utvendig bekledd med trekledning og fasadeplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av plater av polymerbetong er 30 - 50 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Taktekking - Utendørs

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Bygningen har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med sutak, lekter for lufting og betongtakstein.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmannen. Skjulte feil og mangler kan forekomme i lukkede konstruksjoner da takstmannen ikke har utført hulltagning i noen av de lukkede konstruksjoner. Skjønnhetsfeil og normal slitasje er ikke kommentert i denne rapporten.
--------------	---

Overflater, generelt

Beskrivelse:	Gulvoverflatene i leiligheten er bekledd med: - 3-stavs parkett og 1-stavs laminat. Veggoverflatene i leiligheten er bekledd med: - Malt betong, malt platekledning og malt strie. Himlingsoverflatene i leiligheten er bekledd med: - Takplater og malt betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene i leiligheten er i god stand nylig vedlikeholdt. Sår og hakk vil normalt forekomme i brukte boliger. Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk. S-rom er ikke beskrevet.

TG: 1



Vinduer og dører - Leilighet

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Leiligheten har vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen fra 1982.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. - Generell funksjon: OK. Det er foretatt sporadiske stikktakninger i utvendige karmen. - Registrert råte/skader: Nei, ikke utover normal slitasje og elde. Vinduene har normal slitasje og fremstår i ok stand alder tatt i betraktning. Eier opplyser om at vinduer er borettslagets vedlikeholdsansvar. TG 2 er satt på grunn av alder.

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Leiligheten har en balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmen fra 1982.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanisme. - Funksjon: OK. Det er foretatt stikktakninger i utvendige karmen. - Registrert råte/skader: Nei, ikke utover normal slitasje og elde. Døren har normal slitasje og fremstår i ok stand alder tatt i betraktning. Eier opplyser om at ytterdører er borettslagets vedlikeholdsansvar. TG 2 er satt på grunn av alder.

Ytterdører og porter


Beskrivelse:	Leiligheten har en entredør av tre med brannklasse B30 mot felles gang.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanisme. - Funksjon: OK. Det er foretatt stikktakninger i utvendige karmen. - Registrert råte/skader: Nei, ikke utover normal slitasje og elde. Døren har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utgang fra stue til sørvest-vendt balkong på 12,1 kvm. Balkongen er oppført i betong konstruksjoner. Dekket/bjelkelaget er bekledd med terrassebord av tre. Rekkverk av stål og tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble i 2021 lagt nytt terrassedekke på balkongen, dette medførte at rekkverket ikke lengre tilfredsstillers dagens krav. Rekkverket ble kontrollert til 0,83 meter, tidligere krav var 0,90 meter. Balkongen fungerer med dagens tilstand men, settes til TG 2 da rekkverket ikke lengre tilfredsstillers gjeldene krav.	TG: 2 
---------------------------------------	--	--

Piper og ildsteder - Leilighet

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.


Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Rentbrennende peisovn i stue. Nytt ildsted i 2021.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann. Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.

Etasjeskillere - Leilighet

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Leiligheten har etasjeskille av betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe merkbare skjevheter/retningsavvik ble registrert på befaringen. Normalt alder tatt i betraktning.	TG: 1 

Bad - Leilighet

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

GENERELL INFORMASJON OM BAD

Dette punktet er ment som generell informasjon om bad og vurdering.
Badets tilstand er vurdert og oppsummert med tilstandsgrad i underliggende punkt.


I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320 så har ett bad normal levetid fra 10 - 30 år. Avhengig av type oppbygning, kvaliteter, utførelse og dokumentasjon. Bad over 10 år kan dermed bli vurdert til TG 2 selv om det ikke er spesielle symptomer på feil eller mangler.

Fuktmalning blir foretatt i tilstøtende tilgjengelige vegger. Det blir ikke utført kontroll inne på badet da fuktindikator ikke kan avgjøre om fuktigheten ligger på riktig eller gal side av membran/tettsjikt.

Innebygde vann- og avløpsrør er ikke vurdert.
Membran/tettsjikt på vegger/gulv er ikke fullstendig vurdert da dette krever større inngrep.

Bygning, generelt - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Areal: 3,6 kvm. Badet har fliser på gulv, fliser/slett malt platekledning på vegger og slett malt himling. Inneholder: Dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Varmekabler i gulv. Avtreksventil i vegg. Badet er modernisert i 2021 med malte overflater og nytt inventar. Alder på fliser og membran er ukjent.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.


Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Sluk og tettsjikt: Det er installert ett tett duskabinett over sluk som da forhindrer tilkomst og kontroll. Sluk og løsning på evt. membran er da ikke kontrollert.</p> <p>Fall til sluk: På grunn av dusjkabinett og da manglende tilkomst til sluk så kan ikke fall til sluk kontrolleres tilstrekkelig. Fall er da enkelt kontrollert/vurdert fra gulv v/dør mot kabinett. Det konstateres 15 mm fall fra gulv v/dør til gulv v/kabinett.</p> <p>Ventilasjon: Badet har avtrekk via ventil, tilluft er etablert i dør.</p> <p>Fuktmåling: Ved kontroll i tilgjengelige tilstøtende vegger ble det ikke registrert fuktighet.</p> <p>Dokumentasjon: Foreligger ikke dokumentasjon på flis, mur og membranarbeider.</p> <p>KONKLUSJON Overflatene har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.</p> <p>Rommet fungerer med dagens tilstand/bruk og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.</p> <p>TG 2 settes på grunn av antatt alder.</p>	TG: 2 
---------------------------------------	--	--

Vaskerom - Leilighet

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Bygning, generelt - 2. etasje / Vaskerom


Beskrivelse:	<p>Areal: 3,5 kvm. Malt belegg på gulv, slette malte vegger og takplater i himling. Inneholder: Skyllekar, varmtvannstank, opplegg/hyllebenk for tørketrommel og opplegg for vaskemaskin.</p> <p>Avtrekkventil.</p> <p>Vaskerommet er malt i 2021, forøvrig antatt opprinnelig.</p>
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Sluk og tettsjikt: Vaskerommet har en sluk av plast med klemring og vannlås. Belegg med oppbrett som tettsjikt. Belegget er klemt under klemring.</p> <p>Fall til sluk: Det er begrenset tilkomst til gulvarealet grunnet inventar. Fall til sluk er dermed enkelt vurdert fra dør mot sluk. Det konstateres 5 mm fall/høydeforskjell fra gulv v/dør til sluk. Samt ca. 80 mm oppbrett v/dør.</p> <p>Ventilasjon: Vaskerommet har avtrekk via ventil i himling. Det er etablert tilluft til rommet.</p> <p>Fuktmåling: Det blir ikke registrert fuktighet ved sporadisk kontroll på utsatte steder i vegger.</p> <p>Dokumentasjon: Ikke ett krav ved oppføring.</p> <p>KONKLUSJON Vaskerom fra byggeår med den tids standard og krav. Overflatene har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand alder tatt i betraktning.</p> <p>Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet men, en må være oppmerksom på vaskerommets alder.</p> <p>TG 2 er satt på grunn av alder.</p>	TG: 2 
---------------------------------------	--	--

Kjøkken - Leilighet

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	<p>Areal: 13,2 kvm. 1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling. Kjøkkeninnredning med slette hvite høyglans fronter og heltre benkeplate med underlimt vask av stål. Plass/opplegg for kjøleskap. Kitchenboard mellom benkeplate og veggskap.</p> <p>Integrerte hvitevarer: - Stekeovn fra 2019. - Platetopp fra 2019. - Oppvaskmaskin. - Ventilator.</p> <p>Kjøkkeninnredning fra 2010/2011 i følge eier.</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanisme (dører/skuffer): - Funksjon: OK. Det er foretatt kontroll med fuktindikator i kjøkkenbenken og på gulv. - Registret forhøyede verdier eller avvik: Nei. Fungerende avtrekk fra ventilator: - Ved enkel kontroll så konkluderes det med fungerende avtrekk.</p> <p>Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.</p> <p>Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.</p>	TG: 1 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Boligen har vannrør av kobber, samt avløpsrør av plast/støpejern. Vann og avløpsrør antatt fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forventet levetid sanitærinstallasjoner (avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold): Vannforsyningsrør av Pex/kobber: 25-75 år. Avløpsledning av plast/støpejern: 25-75 år. Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Det ble ikke registrert lekkasjer, skader eller åpenbare feil på synlige komponenter. En må allikavel være oppmerksom på bygningsdelens opprinnelige alder og levetid. Ved oppussing av våtrom så anbefales det å oppgradere til dagens standard rør-i-rør med fordelerskap. TG 2 er satt på grunn av alder.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/>

Varme, generelt

Beskrivelse:	Leiligheten har oppvarming via brensel og elektristet. - Varmekabler på bad. - Panelovner. - Peisovn. - Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmekilder er ikke funksjontestet.	
--------------	--	--

Utstyr for varmeinstallasjoner

Beskrivelse:	Det er installert en 142,5 liters varmtvannstank antatt fra byggeår på vaskerom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forventet levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år. TG 2 er satt på grunn av alder.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Borettslaget installerte nytt balansert ventilasjonssystem i 2018/19 i følge eier.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Leiligheten har god ventilasjon. Merk: Det er ikke luftespalte mellom dør og terskel. Ventilasjon fungerer med denne løsningen men, luftgjennomstrømningen er noe dårligere. Luftespalte kan etableres i dør.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/>

Elektriske anlegg - Leilighet

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Matrikkel: Gnr 162: Bnr 236
Andre oppl.: Andelsnr: 49
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Asbjørnsens gate 18, 5053 BERGEN

Takstkonsult AS
Stølsvegen 33, 5260 INDRE ARNA
Telefon: 976 44 365



Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Sikringsskap er plassert i entre. Inneholder: Automatsikringer.
--------------	--