

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Strandgaten 232 E, 5004 BERGEN

Gnr 165: Bnr 89

Andelsnr: 58

4601 BERGEN KOMMUNE

3-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 befarings: 08.06.2021

Utskriftsdato: 30.06.2021

Oppdragsnr: 4954



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/0576004e-ef46-405b-80c9-5058d5b87da9>

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 eiendomsmeidler.

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 tilsvarer 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

3-roms andelsleilighet.
Beliggende i 1. og 2. etasje.
Oppført i 1977.
Markterrasse og fransk balkong.

GENERELT

Boligbygget er oppført etter bygningslover og byggeforskrifter som tar utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav/standard (f.eks. tetthet, varmeisolering, ventilasjon mm). Bygningsdeler kan også være av høy alder, det gjøres da oppmerksomt på at alder er ett symptom på svikt (påkostninger kan da forekomme).

KONKLUSJON

Leiligheten har en gjennomgående normalt god standard på overflater og inventar.
God og funksjonell planløsning.

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

Det er ikke registrert eller oppdaget vesentlige feil eller mangler ifm. gjennomgangen, utover det som fremkommer i etterfølgende bygningskomponentbeskrivelse.

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

INDRE ARNA, 30.06.2021



Kristoffer Sæle
Byggmester - Takstmann
Telefon: 976 44 365

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Lars Christian Bjørknes
Takstmann:	Kristoffer Sæle
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.06.2021. - Kristoffer Sæle. Byggmester - Takstmann. Tlf. 976 44 365 - Lars Christian Bjørknes.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	3-roms andelsleilighet
Rombeskrivelse	<p>1. ETASJE Entre (2 kvm): Laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.</p> <p>Gang (12,6 kvm): Laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.</p> <p>Soverom (6,8 kvm): Laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.</p> <p>Bad (4,1 kvm): Badet er helfislet og har en slett malt himling med innfelt lampe. Inneholder: Dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og belysning. Varmekabler i gulv og avtrekksventil i himling.</p> <p>Bod (6,4 kvm): Belegg på gulv, slette malte vegger og himling.</p> <p>2. ETASJE Stue/kjøkken (27,4 kvm): Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling. Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Plass/opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Veggmontert ventilator med avtrekk. Kitchen bord over benkeplate.</p> <p>Soverom (10,7 kvm): Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.</p>
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.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4601 BERGEN Gnr: 165 Bnr: 89
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 840 m ² Arealkilde: Statens Kartverk (www.seeiendom.no)
Hjemmelshaver:	Lars Christian Bjørknes/Silje Storviken
Adresse:	Strandgaten 232 E, 5004 BERGEN
Kommentar:	Bygningsmassen opptar mesteparten av tomten.

Andelsobjekt	
Selskap:	Borettslaget Strandgaten 230-234
Organisasjonsnummer:	954483126
Forretningsfører:	BOB

Innskudd, pålydende mm	
Andelsnummer:	58

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	08.06.2021	Opplysninger om oppussing, påkostning mm. hentet fra tidligere salgsoppgave.	Innhentet		
Eier	08.06.2021	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Innhentet		
Ambita Infoland	08.06.2021	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 utfylt 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:	1977 Kilde: Eiendomsverdi

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	38	33	27	6	
2. etasje	43	38	38		
Sum bygning:	81	71	65	6	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
<p>1. etasje:</p> <ul style="list-style-type: none">- Entre: 2 kvm.- Gang: 12,6 kvm.- Soverom: 6,8 kvm.- Bad: 4,1 kvm.- Bod: 6,4 kvm. <p>2. etasje:</p> <ul style="list-style-type: none">- Stue/kjøkken: 27,4 kvm.- Soverom: 10,7 kvm. <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. Innervegger, 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 byggetekniske 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)
1. etasje	Entré, gang, bad, soverom	Bod
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom	

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).
Drenering - Utendørs	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. 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 vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 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, fasadeplater og betong.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av plater av polymerbetong er 30 - 50 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: - Laminat og parkett. Veggoverflatene i leiligheten er bekledd med: - Malt strie. Himlingsoverflatene i leiligheten er bekledd med: - Slett malt platekledning og takplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merknad: - Stedvis noe knirk/svikt i parkett og laminat. Overflatene i leiligheten fremstår i god stand med alminnelig bruksslitasje. Sår og hakk vil normalt forekomme i brukte boliger. Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk. S-rom er ikke beskrevet.

TG: 1

Grunn og fundamenter - Leilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Leiligheten har gulv mot grunn av støpt betong fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningsdelen synes å fungerer, ikke registrert annet en normal alderslitasje. Ujevnheter/skjøvheter og fuktvandring er normalt og må påregnes grunnet alder.

TG: 1

Grunnmur - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Bygningen har vegger mot grunn av betong.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På grunn av alder så må det påregnes/forventes fuktvandring spesielt i nedre del på grunnmur innvendig. Begrenset tilkomst til grunnmur grunnet garderobeskap. Ikke registrert svikt/skader på befaring.

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 lyd- og isolerglass i trekarmer. Antatt fra 2000.
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 karmer. - Registrert råte/skader: Nei, ikke utover normal slitasje og elde. Vinduene har normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Leiligheten har en balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer antatt fra 2000 mot terrasse.
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 karmer. - Registrert råte/skader: Nei, ikke utover normal slitasje og elde. Døren har normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Leiligheten har en entredør av tre med felt av isolerglass mot gate. Dør fra 2000.
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: Døren «subber» og må justeres. Forøvrig ok funksjon. Det er foretatt stikktakninger i utvendige karmer. - Registrert råte/skader: Nei, ikke utover normal slitasje og elde. Døren har normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG: 1

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Leiligheten har en balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer fra antatt fra 2000 mot fransk balkong.
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 alder tatt i betraktning.

TG: 1



Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Leiligheten har en trapp av tre med heltre trinn og rekkverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rekkverk blir kontrollert til 0,91 meter, min krav er 0,90 meter.

TG: 1



Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utgang fra soverom i 2. etasje til sørvest-ventd markterrasse på 8 kvm. Dekket/bjelkelaget er bekledd med terrassebord. Fransk balkong i stue.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1



Etasjeskillere - Leilighet

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

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Leiligheten har etasjeskille av antatt betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på befaringen. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, største målte avvik er 5 mm. Dette er å anse som normalt alder tatt i betraktning. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet/lyd da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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 besikket hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besikketes 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 - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Areal: 4,1 kvm. Badet er helfliset og har en slett malt himling med innfelt lampe. Inneholder: Dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og belysning. Varmekabler i gulv. Avtreksventil i himling. Badet er fra 2000.
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:	Sluk og tettsjikt: Det er installert ett tett dusjkabinett over sluk som da forhindrer tilkomst og kontroll. Sluk og løsning på evt. membran er da ikke kontrollert. Badet er fra år 2000, dermed antatt plastsluk. 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 25 mm fall fra gulv v/dør til gulv v/kabinett. Ventilasjon: Badet har avtrekk via ventil i himling. Marginal tilluftspalte mellom dørbblad og terskel, denne bør utvides til 15 mm. Fuktmåling: Ved kontroll i tilgjengelige tilstøtende vegger ble det ikke registrert fuktighet. Dokumentasjon: Ikke ett krav ved oppføring. KONKLUSJON Merknad: - Liten tilluftspalte i dør, blør utvides for bedre gjennomtrekk. Badet er fra 2000 og dermed 21 år gammelt men, det blir og har i det senere år blitt benyttet tett dusjkabinett med avløp til sluk. Overflater blir da ikke direkte utsatt for vann/ fuktighet. Overflatene har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand. Rommet fungerer med dagens tilstand, videre bruk av tett dusjkabinett anbefales grunnet alder. TG 2 settes på bakgrunn av alder.

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:	Areal: 27,4 kvm. Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling. Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Plass/opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Veggmontert ventilator med avtrekk. Kitchen bord over benkeplate. Kjøkkeninnredning fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merknad: - Mindre fuktskade i benkeplate ved skjøt. Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanisme (dører/skuffer): - Funksjon: OK Det er foretatt kontroll med fuktindikator i kjøkkenbenken og på gulv. - Registrert forhøyede verdier eller avvik: Nei. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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 rør-i-rør, samt avløpsrør av plast/støpejern. Fordelerskap er plassert i gang, drenerør ledet til bad. Vann og avløpsrør fra antatt fra 2000.	
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.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Varme, generelt

Beskrivelse:	Leiligheten har oppvarming via elektrisitet. - Varmekabler på bad. Varmekilder er ikke funksjontestet.	
--------------	--	--

Utstyr for varmeinstallasjoner

Beskrivelse:	Det er installert en 116 liters varmtvannstank fra 2000 i bod. Sluk under varmtvannstank.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forventet levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Matrikkel: Gnr 165: Bnr 89
Andre oppl.: Andelsnr: 58
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Strandgaten 232 E, 5004 BERGEN

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



Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Leiligheten har balansert ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God ventilasjon i leiligheten.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input 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.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Sikringsskap er plassert i gang. Inneholder: Automatsikringer. Hovedsikring på 40 ampere. Kurser: 20 ampere 1 stk. 16 ampere 4 stk. 10 ampere 4 stk.
--------------	--