

# Tilstandsrapport for bolig

## Med arealmåling og markedsverdi

<b>Gravdalsveien 2</b> 5163 LAKSEVÅG Gnr. 149 Bnr. 202 Fnr. 0 Snr. 0 Anr. 29 Lnr. 29 4601 Bergen kommune	<b>Benevnelse</b> Leilighet	<b>BRA</b> 73 m <sup>2</sup>	<b>Markedsverdi</b> Kr. 2 250 000
Byggeår 1964	<b>Tomteareal</b> 2 126 m <sup>2</sup>		



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr./Ref.nr.** 527336  
**Befaringsdato** 05.05.2020  
**Rapportdato** 10.06.2020

**Rapportansvarlig** Arnar Takst Eiendom Ingolfur Arnar Sigfusson  
Takstingeniør: Ingolfur Arnar Sigfusson  
Vassteigen 149, 5141 FYLLINGSDALEN  
Tlf.: 900 51 847  
E-post: arnar@arnar.no



# Tilstandsrapport for bolig

## Tilstandsrapport for 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.

Tilstandsrapporten 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 instruksjoner.

## Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

## Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

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

## Befaringen

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

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 tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- 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 funksjonssprøving 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 stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er 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 Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et 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 gjennomsnittlig normal levetid.

## 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.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

## Andre uttrykk og definisjoner

**Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

**Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

**Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

**Stikktagninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

**Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk 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.

**Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

## Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

# Tilstandsrapport for bolig

## 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/personvernerklaering/>

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/527336>

## Egne premisser

Denne rapporten gjelder en fire roms leilighet i Nygård sentrum borettslag, Gravdalsveien 2. Besiktigelsen er foretatt på dagtid, overskyet, oppholdsvær.

Fellestomt som omfatter gnr 149, bnr 202 og 1079.

Borettslaget virker veldrevet. Boligblokken består av 65 leiligheter, 3 næringslokaler.

Det vises for øvrig til styrets siste tilgjengelige årsberetning og regnskap.

Alle opplysninger er gitt av rekvirent eller hentet fra fremlagte dokumenter. Eventuelle interessenter anbefales å lese siste tilgjengelige årsmøteprotokoll med årsberetning og regnskap fra selskapets styre.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene og er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Det er kun utført en enkel befaring av synlige og tilgjengelige bygningsdeler og overflater som gir grunnlag for vurderingen. Det er ikke undersøkt for sopp- og råteangrep eller andre skader i skjulte konstruksjoner. Det kan være risiko for feil og mangler som ikke er nevnt i rapporten.

Det flyttes ikke på innredninger, og inventar. Besiktigelse eller kontroll bak slike installasjoner og innredninger blir ikke foretatt.

Dersom dette dokumentet er eldre enn seks måneder bør det oppdateres før bruk.

Ved senere behov for oppdatering av denne Rapporten, ved salg, refinans eller familieoppgjør kan undertegnede takstingeniør kontaktes. Rapporten med alle data lagres på database og kan lett oppgraderes.

### Generelt om våtrom:

Det kan ved bruk av fuktindikator være usikkerhetsmomenter i forhold til vist resultat på det brukte apparatet.

Det kan være vanskelig å konstatere hvor eventuell fukt-indikasjon ligger (hvilket sjikt i konstruksjonen) og man kan ikke fastslå om utslag betyr om det er et fuktproblem eller ikke, kun indikasjon.

Fuktindikatoren benyttes derfor som et supplement til visuelle observasjoner basert på faglige og erfaringsmessige inntrykk.

For våtrom, bad og vaskerom, som er eldre enn 5 år (normal reklamasjonstid utgått) og hvor det ikke foreligger dokumentasjon på utførte arbeider, om det er benyttet fagfolk, Norsk standard, NBI/Våtromsnormen fulgt, kan det alltid være en viss risiko.

Teknisk tilstand i skjulte konstruksjoner kan være vanskelig å bedømme ut fra visuelt inntrykk og resultat av målerutstyr. Bare åpning av konstruksjoner (destruktiv undersøkelse) kan gi et sikkert svar. Dette blir ikke utført, da det kan resultere i ødeleggelse/perforering av konstruksjoner.

Vær også oppmerksom på at garanti/reklamasjonsrett ikke nødvendigvis er gjeldende selv om arbeid er utført for mindre enn 5 år siden.

For eksempel ved manglende dokumentasjon eller dersom arbeidet ikke er utført av firma, firma er avvirket med mer.

## Eiendomsopplysninger

Adresse	Gravdalsveien 2								
Postnr./sted	5163 LAKSEVÅG								
Kommune	4601 Bergen	Gnr	149	Bnr	202	Fnr	0	Snr	0
Hjemmelshaver	ASBJØRG PAULINE ASK (Bo)								
Rekvirent	ASBJØRG PAULINE ASK (Bo)								
Befaringsdato	05.05.2020								
Tilstede / opplysninger gitt av	Øystein Ask								

# Tilstandsrapport for bolig

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Boligblokk med heis	1964	

## Dokumentkontroll

Fremlagte dokumenter:  
Opplysninger fra Ambita  
Tidligere takst fra 2006  
Rekvirentens muntlige og skriftlige opplysninger  
Det vises også til rekvirentens egenerklæring  
Årsmeldinger/regnskap for boligselskapet er ikke fremlagt

### Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

*Eieres egenerklærings skjema er gjennomgått*

Ingen spesielle.

## Andre opplysninger

Borettslaget er oppført i ca 1964/1965, ferdigattest eller andre byggesaksdokumenter er ikke fremlagt. Borettslaget har også 3 forretningslokaler i underetasje av blokken samt et forretningslokale på nabotomten. Det er ikke foretatt radonmålinger i leiligheten. Den er i byggets femte etasje over terreng. Solrik balkong. Fellesarealer består av trapp og heis, svalgang, vaskerom, tørkeloft, kjellerrom og utearealer som borettslaget forvalter og vedlikeholder. Krav om brannsikring mellom boenheter og fellesarealer er ikke undersøkt eller verifisert i forbindelse med denne rapporten. Disse forhold må antas å være fulgt opp av utbygger/entreprenør og kontrollert av kommunens byggekontroll i forhold til byggeårets byggeskikk og forskriftskrav. Bygningsmassen og utearealene fremstår som godt holdt og drift og vedlikehold under kontroll, se siste årsberetning og årsmøteprotokoll samt regnskap der dette normalt er kommentert.

## Konklusjon

*Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.*

Boet v/Øystein Ask har rekvirert tilstandsrapport for boligen. Han var tilstede på befaringen og har gitt generelle opplysninger. Referansenivå: Bygget er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillere dagens forskrifts og standardkrav. God planløsning, også ut fra dagens krav. I rapporten tas det utgangspunkt i boligens tilstand på befaringsdagen. Vedlikeholds- og innredningsmessig er leiligheten i normalt god stand, byggeår og bruk tatt i betraktning. Stort sett normal slitasje. Deler av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette kan gjelde tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon. Av vesentlige merknader i rapporten nevnes: Bygningsdeler med TG 2 eller TG3: -Dokumentasjon for VVS og badet er vurdert til TG2 da denne ikke er fremlagt. Det vises ellers til rapportens enkelte punkt.

# Tilstandsrapport for bolig

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Leilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
5.etasje	77	73	73	0	Entre, gang, kjøkken, tre soverom, stue m/utgang til altan, dusj/wc	
U-etasje/kjeller	0	0	0	0		Bod mrk .55 tilhørende leiligheten - ca 3m <sup>2</sup>
Loft	0	0	0	0		Felles vaskerom. Felles tørkeloft. Felles takterrasse.
<b>Sum</b>	<b>77</b>	<b>73</b>	<b>73</b>	<b>0</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>77</b>	<b>73</b>	<b>73</b>	<b>0</b>		

## Kommentarer til arealberegningen

BRA er målt på stedet. BTA er beregnet.

Endeleilighet i blokkens femte etasje med vinduer på tre sider.

Nordøstlig utsikt fra svalgangen, og tilsvarende sørvestlig fra stue og altan.

Fellesvaskeri med maskinpark, vaskemaskiner og tørketromler på loft.

### Arealfordeling:

Entre ca 2,2m<sup>2</sup>

Kjøkken ca 7,1m<sup>2</sup>

Stue ca 22m<sup>2</sup> Romhøyde i stue ca 2,58m

Bad/wc ca 3,1m<sup>2</sup>

Soverom 1 ca 13,1m<sup>2</sup>

Soverom 2 ca 7,3m<sup>2</sup>

Soverom 3 ca 8,7m<sup>2</sup>

Balkong ca 12,8m<sup>2</sup>

# Tilstandsrapport for bolig

## Eiendomsbetegnelse m.m.

Boligselskapets navn	Nygård Sentrum Borettslag	Leilighetsnr.	29	Andel-/aksjenr.	29
Forretningsfører	BOB - Bergen og omegn boligbyggelag				
Type leilighet	Andelsleilighet	Antall enheter	65		
Opprinnelig innskudd	Kr.	19 400,-			
Pålydende aksje-/andelsbrev	Kr.	100,-			
Andel fellesgjeld	Kr.	172 410,-			
Andel fellesformue	Kr.	176 360,-			
Månedlig andel fellesutgifter	Kr.	5 460,-			

## Inkludert i andel fellesutgifter

Fellesutgifter, se opplysninger fra forretningsfører.

Eiendomsskatt/komm.avgifter, forsikring, renter/avdrag på fellesgjeld, sentralvarme, varmtvann, vaktmestertjeneste, ytre vedlikehold og drift, avgift for papirfaktura. Garasjeleie er ikke inkludert.

Protokoll fra siste årsmøte samt regnskap er ikke fremlagt. Årets årsmøte er foreløpig ikke avholdt.

## Reguleringsmessige forhold

For oppdaterte reguleringsmessige forhold og bestemmelser må Bergen kommune konfereres.

Det vises til gjeldende bestemmelser og vedtekter.

Se også [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan)

Offentlig vei, vann, avløp og renovasjon.

## Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Hjemmel er kontrollert mot Ambita - Infoland.no. Grunnbok og panteattest er ikke fremlagt eller kontrollert.

## Tomt / område / miljø

Tomteareal	2 126 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

## Beskrivelse

Tomten består av to teiger,

gnr.149/bnr. 202 - Eiendomsteig 6733970 -34974 (32633) 2126,4 m<sup>2</sup>

gnr.149/bnr. 1079 - Eiendomsteig 6733933 -34969 (32633) 517,2 m<sup>2</sup>

Lett atkomst fra off. vei. Sentral beliggenhet på Nygård, like ved Nygård senter, kort avstand til bl.a. Laksevåghallen.

Gode turmuligheter i området, Damsgårdsfjellet, Kvarven og Lyderhorn.

Borettslaget har også 3 forretningslokaler i underetasje av blokken samt et forretningslokale på den andre tomteteigen.

Offentlig vei, vann, avløp og renovasjon.

Borettslaget disponerer parkeringsplasser/garasjeplasser som det kan søkes om – ellers parkering i offentlig gate.

## Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Vær oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.



# Tilstandsrapport for bolig

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 550 000
	Verdireduksjon	30% - Kr.	765 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 785 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 785 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	500 000
Andel fellesgjeld		- Kr.	172 410
Andel fellesformue		+ Kr.	176 360
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>2 289 000</b>

## Markedsanalyse

Takstobjektet er en fire roms andelsleilighet i 5. etasje Gravdalsveien 2 i Laksevåg bydel - Nygård sentrum borettslag. Funksjonelle kvaliteter og sentral beliggenhet i et etablert boligstrøk like ved hovedvei.

Takstobjektet ligger i et område med et godt fungerende boligmarked med jevnlig omsetninger. Bygningstype, størrelse mht. antall rom og planløsning på takstobjektet er populær for både enslige og familier. Beliggenhet og tomten er god for området med fin utsikt.

Beliggenheten og kommunikasjoner mot Vestkanten, Bergen sentrum og andre bydeler, gjør strøket populært der det normalt oppnås gode priser også i et vanskelig marked.

Markedsverdi er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris man kan regne med at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for takstobjektet med eksisterende kriterier og uten heftelser.

Salget skal være offentlig, forekomme på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til takstobjektets art, rekkefølgekrav og forutsetninger.

Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i takstobjektet, eksempelvis naboer og lignende.

Takstobjektets markedsverdi gjenspeiler den verdien som takstingeniøren mener at takstobjektets kan omsettes for på takseringstidspunktet med normal markedsføring.

Markedsverdien er vurdert ut fra omsetning og statistikk på faktiske salg av sammenlignbare eiendommer i området siste år – basert på størrelse, antall rom og standard / vedlikehold samt beliggenhet.

Takstobjektets verdi vil aldri kunne fastsettes nøyaktig da det er markedet som til enhver tid avgjør reell salgsverdi. Takstverdien gir uttrykk for hva man kan forvente å oppnå i dagens marked tatt i betraktning størrelse, standard og beliggenhet.

Det bemerkes at takstobjektet normalt vil kunne vurderes som et kurant panteobjekt.

Etterfølgende verdier settes ut fra en helhetsvurdering.

Hovedkilde: Eiendomsverdi.no

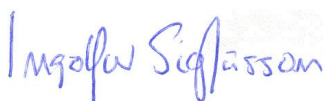
## Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Markedsverdi**  
**Kr. 2 250 000,-**

### Sted og dato

Bergen, 10.06.2020



Ingolfur Arnar Sigfusson



# Tilstandsrapport for bolig

## Bygg A: Boligblokk med heis

## Tilstandsrapport

### Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

#### Beskrivelse

Blokken står på plasstøpte fundamenter, grunnmur og kjellergulv på antatt fast grunn.

#### Vurdering

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Grunnforhold og drenering for bygningen er ikke kjent og er ikke en del av denne rapporten. Fundamentering er for det meste skjult under bakkenivå.

En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en normal levetid på ca 20-60 år.

Fuktvandring i grunnmur under terreng må påregnes p.g.a. alder samt eventuell svekket drenering.

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

#### Beskrivelse

Bærende vegger oppført i betong og etasjeskillere i betongelementer.

#### Vurdering

Vedlikehold på fasader og vinduer synes å være rimelig ajour og under kontroll.

Tilstandsgraden settes generelt til TG 1, men det kan forekomme enkelte skader / slitasje utover dette, uten at det har innvirkning på helhetsinntrykket.

Man må kunne anta byggeårets byggeskikk og standard.

Vedlikehold av fellesarealer administreres av borettslagstyret.

#### Levetid

Normal levetid for fasader er 20 til 60 år, avhengig av utførelse, vedlikehold og værpåkjenninger.

### Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger 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.

#### Beskrivelse

Vinduer i leiligheten er med tolags isolerglass fra 1998 i stue, kjøkken og ett soverom, og 2014 på de to andre soverommene.

Opprinnelige malte dører, nyere profilert dør på badet. Dør mellom stue og gang er fjernet.

Nyere inngangsdør fra svalgang.

#### Vurdering

Utvendig vedlikehold antas å være i varetatt av borettslagsstyret, se vedtektsbestemmelser.

Ikke registret punkterte glass eller opplyst om slike.

Tilstandsgraden settes ellers generelt til TG1 med utgangspunkt i alder og slitasje.

#### Levetid

Normal tid før kontroll, vedlikehold og justering av vinduer er 2 - 8 år.

### Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

#### Beskrivelse

Taket er ikke besiktiget og vedlikehold er borettslagets ansvar.



# Tilstandsrapport for bolig

## Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

### Beskrivelse

Altan på ca 12,8 m<sup>2</sup>, tekket med terrassebord. Rekkverk i glass og metall.

## Etasjeskillere

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

### Beskrivelse

Etasjeskiller i betongelementer og plasstøpt betong  
Gulvkonstruksjon og isolering er ikke inspisert eller dokumentert.  
Eier opplyser at i ca 2007 ble gulvoverflatene oppgradert med ny parkett, fliser i entreen.  
Man må ellers anta byggeårets byggeskikk og standard.  
Ingen *unormale* skjevheter eller knirk med mer er registrert.

## Bad - /wc/vaskerom

TG 1

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. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

#### Bad/wc:

Rommet er oppgradert i 2007.  
Fliser på gulv og vegger.  
Mekanisk avtrekk over fellesanlegg.  
Uheldig løsning med membran (og plassering) av gulvsluk som er opprinnelig.

### Vurdering

Fall på gulv mot sluken er stortsett tilfredsstillende, antydning til vannansamling på debn andre siden av wc.  
Rommet fremstår ellers uten synlige feil og mangler – ikke påvist fuktindikasjoner på utsatte steder eller andre skader eller opplyst om slikt.

### Levetid

Generelt settes levetid til våtroms/baderomsutstyr og inventar til ca 20 år pluss/minus, avhengig av bruk med mer.  
Levetid for VVS-utstyr, vannrør og avløpsrør er normalt 25-50 år.

## Bad - Våtrom - Dokumentasjon

TG 2

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. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Vurdering

Det er strenge krav for å sette TG0 og TG1. Hele rommet skal være dekket og alle forhold med membran eller tettesjikt skal være dokumentert på en av følgende måter:  
Kontrollrapport fra uavhengig kontroll som inkluderer alt utført arbeid i våtsone.  
Skriftlig dokumentasjon fra godkjent fagperson kombinert med bilder av hele badet med steds- og tidsangivelse.  
Skriftlig dokumentasjon av vegg og vanntest på gulv og med beskrivelse av gjennomføring og bilder av hele rommet med ferdig membran før eventuell påstøp og fliser, med steds- og tidsangivelse.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppgraderingen av badet som ble gjennomført i 2007 iflg. rekvirent.

# Tilstandsrapport for bolig

## Kjøkken

TG 1

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

### Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter. Innredningen er ny i 2007 iflg. rekvirent.  
Benkeplate i heltre eik. Keramiske fliser over benkeplate.  
Avtrekksvifte over komfyr ført ut gjennom yttervegg.  
Spiseplass under vinduet.  
Kjøleskap kan ev. medfølge.

### Vurdering

Ellers liten/normal bruksslitasje i forhold til rommets og innredningenes alder og bruk.  
Det er ikke registrert fuktighet eller andre skader ved vask/avløp.  
Vanninntak for oppvaskmaskin skal være påmontert aquastop og avløpsslange må være fastmontert med oppheng (ikke utført).  
Tilstandsgraden settes til TG1 på kjøkkeninnredningen.

## Innvendige overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

### Beskrivelse

Innvendige vegger har malt tapet og trehvitt panel.  
Himlingen har malte overflater. Synlige skjøter i betongelementene.  
De malte veggene og himlingen er oppgrtadert i 2007.  
Gulvene har parkett fra 2007, fliser i entreen.  
Normal slitasje på overflater i forhold til alder og bruk. Synlige skader i parketten i stuen.  
Tilstandsgrad settes ikke på overflater.

## VVS

TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, 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.

### Beskrivelse

Borettslaget har sentralvarme og varmtvann som er inkludert i felleskostnadene.  
Felles avtrekksventilasjon på kjøkken og bad.  
Oppvarming består av radiatorer i stuen og på soverommene, samt varmekabler på badet. Ellers plass til panelovner etter behov.  
Ellers luftespalter/ventiler i soveromsvinduene. Avtrekksvifte på på kjøkken.  
VVS, varme, ventilasjon avløp og sanitæranlegg i bygget er av eldre dato / byggeår.  
Våtrom og kjøkkenbenk er oppgradert i 2007 iflg. rekvirent.  
Dette er ikke kontrollert eller besiktiget utover det som fremkommer under pkt. Bad og vaskerom.  
Vannrør i kobber og avløp i plast.  
Dette er ikke kontrollert nærmere.  
Stoppekran ikke sjekket.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via felles private stikk- og fellesledninger. Vær oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.  
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Vurdering

Takstingeniøren har ikke fagkompetanse på vvs og det er ikke foretatt kontroll av anleggene utover det visuelle.  
Tilstanden på felles rør- og avløpssystem er ikke kjent og da ikke vurdert i denne rapporten.  
Eier opplyser at alt fungerer slik det skal og kjenner ikke til noen feil eller mangler. Ved normal bruk og vedlikehold/tilsyn vil anleggene fungere som forutsatt.  
Tilstandsgrad settes ikke.

# Tilstandsrapport for bolig

## Levetid

Ifølge NBI er middels levetid for VVS-installasjoner normalt 20-30 år. Enkelte deler kan ha lengre levetid, opptil 50 år.

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Sikringsskap på svalgang utenfor inngangsdør. Måler og hovedsikring 40A.  
Fem kurser - automatsikringer. Jordfeilbryter.  
Takstingeniøren har ikke kontrollert det elektriske anlegget da det krever spesiell autorisasjon.  
Det er ikke samsvarserklæring for el-arbeider utført i 2007 i forbindelse med oppgraderingen av leiligheten da.  
På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse.  
Tilstandsgrad settes ikke.

## Diverse utstyr

TG 1

*Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.*

### Beskrivelse

Som minstekrav skal det være montert forskriftsmessig brannvernutstyr, minimum 6kg brannslukningsapparat eller husbrannslange samt tilstrekkelig med røykvarslere i hver boenhet.  
Dette utstyret er ikke kontrollert av takstingeniør. Rekvirenten opplyser at dette fungerer slik det skal og kjenner ikke til feil eller mangler.