

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Leilighet

ADRESSE

Minde Alle 3
5063 Bergen

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Amundsen Taksering
Jarleif Amundsen

jarleifen@gmail.com
90717000

Grimstadveien 102 5252
SØREIDGREND

TG0	<p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.</p>
TG1	<p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</p>
TG2	<p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader</p>
TG3	<p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd</p>
TGIU	<p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"> • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS 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/6332d9cd46e0fb00019c6c94>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3

INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 27.09.2022	Befaringsdato: 26.09.2022	Rapportdato: 10.10.2022
--------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

Bestiller/revirent av rapport: Ingrid Haraldseid Breitve

HJEMMELSHAVERE

Navn: Ingrid Haraldseid Breitve	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Navn: Didrik Tvedt Sætre	Tilstede ved inspeksjon: Nei

Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja

Kommentarer

Vedlagt i salgsoppgaven.

4

INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Jarleif Amundsen	Firma: Amundsen Taksering
Adresse: Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND	
Telefon: 90717000	E-post: jarleifen@gmail.com
Dato: 10.10.2022	Sted: SØREIDGREND

5

BOLIGINFORMASJON

Adresse: Minde Alle 3, 5063 Bergen		
Gårdsnummer: 13	Bruksnummer: 140	Seksjonsnummer: 11
Leilighetsnummer:	Andelsnummer:	
Kommunennummer: 4601	Festenummer:	
Boligtype: Leilighet	Byggeår: 2014	
	Iht Eiendomsverdi	

Generell beskrivelse av boligen

Leiligheten er fra 2014. Nåværende eiere har eiet og bobodd leiligheten siden 2019. I deres eietid har de selv malt diverse vegger, og skiftet 2 spotter. Eier opplyser at det er noe lyd i markise i stue og at denne er hoppet ut av styreskinne. Forholdet er undersøkt av de som monterte systemet, de tilbakemelder at dette skyldes bevegelse i skinnesystemer ved temperaturforandringer. Det er riss/sprekk i flis på badet ved wc. Denne har vært her siden eier flyttet inn og har ikke utviklet seg.

Grunnmur er bygget i betong på faste masser. Yttervegger i mur/ stål- og trekonstruksjoner. Flatt tak teknet med papp.

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil 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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

3.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
50	47	3
Beskrivelse primærrom Entre ca 3,2 kvm Bad/ vaskerom ca 4,3 kvm Soverom ca 9,2 kvm Stue/ kjøkken ca 23,7 kvm Stue m fliser ca 6,1 kvm		Beskrivelse sekundærrom Walkincloset/ garderobe/ teknisk rom ca 3,3 kvm.
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
50	47	3
Beskrivelse av areal Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på ca 4,7 kvm.		

7 BALKONG/ TERRASSE

Finnes ikke/ikke relevant

8 VINDUER/DØRER

TG-1

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Vinduer med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

9 ETASJESKILLE

TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Betong

Kommentarer

Etasjeskiller er av betong.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Ved enkel nivellering registreres det et avvik på Ca. 2mm i stue og kjøkken.

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

10 ILDSTED

Finnes ikke/ikke relevant

11 KJØKKEN

TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkken med lyse profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Her er ventilator, induksjonstopp, høyskapmontert mikro og stekeovn, samt bintegrert kjøll/ frys og integrert oppvaskmaskin.

Alminnelig bruksslitasje og noe merker i fronter.

12

LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer

Felles brannvarsling og sprinkleranlegg i leiligheten.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

13

AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Kommentarer

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Skal ligge i boligmappa.no

Type sikringer Automatsikring

Kommentarer

10 kurser med jordfeilsautomatsikringer.

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Her vurderes: Vannbåren varme

Type Gulvvarme

Kommentarer

Vannbåren varme i stue/ kjøkken, bad og vinterhage. Oppvarming på dette anlegget et inkludert i felleskostnader.

Er det sprekker eller svellinger i overflatematerialet på gulv? Nei

Kommentarer

Det er utsvelling i parkett ved steketopp. Ikke påvist fukt her. Sannsynlig skyldes utsvelling tidligere vannsøl.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Plassert i vannfordelingsskap.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Type Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Plassert på badet.

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

17 VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

18 VARMTVANNBEREDER

Finnes ikke/ikke relevant

19 VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget? Filterbytte 2022.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Har alle rom mulighet for tilluft/avtrekk? Nei

Kommentarer
Tilluft i soverom, stue/ kjøkken, mens bad har avtrekk.

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

20 BAD/ VASKEROM

TG-1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Beskrivelse av overflate

Helfliset bad med gulvvarme. Her er vegghengt wc, baderomsinnredning med under- og overskap, dusjhjørne, og plass til vaskemaskin

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

2 sluker i rommet.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Riss/ sprekk i flis over toalett.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Alminnelig slitasje. Riss/ sprekk i flis over wc, dette har ingen påvirkning på tetthet av rommet.

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Kommentarer

1 sluk i dusjsone, 1 sluk ved vaskemaskin.

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Hjelpesluk på utsiden av dusj er ikke normalt utsatt for vann. Dette fører til at vannlås kan tørke ut. For å unngå dette anbefales det å helle matolje i denne (ca 3 dl), da unngår man uttørking og lukt.

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Nei

Kommentarer

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Beskriv

Gulvene har parkett, laminat og fliser.

Totalvurdering

Noe hakk og striper i parkett etter møbler som er flyttet på.

22	VEGGER	TG-1
-----------	---------------	-------------

Beskriv

Vegger med malte plater.

Totalvurdering

Alminnelig slitasje. Vegger er malt av eier.

23	HIMLING	TG-1
-----------	----------------	-------------

Beskriv

Himlinger med malte glatte plater.

Totalvurdering

Alminnelig slitasje.

24	DØRER	TG-1
-----------	--------------	-------------

Beskriv

Massive dører. Skyvedører til soverom. Glassdør mellom gang og stue. Glassdør til vinterhage.

Totalvurdering

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser.

25	BELYSNING	TG-1
-----------	------------------	-------------

Beskriv

Spotter med dimming i flere rom, ellers tradisjonell belysning.

ELEKTRISK



VANNBÅREN VARME



VANNLEDNINGER

