

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Selveier næring

ADRESSE

Håkonsgaten 33
5015 Bergen

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Frøyen Takst AS
Thomas Frøyen

Nattlandsrinden 78 5098
BERGEN

Thomas@froyentakst.no
40099909

TG0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik 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.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik 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.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik 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
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • 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.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

ETASJESKILLE

Totalvurdering:
Registrert planhetsavvik i område mot inngangsparti/vinduareal.

Anbefalte tiltak:
Konstruksjonen bør holdes under oppsyn.

TOALETTROM

Totalvurdering:
Fremstår uferdig med hensyn til åpning i vegg for pumpe og vvb.

Anbefalte tiltak:
Anbefaler montering av ventilasjon samt at vegger ferdigstilles med montering av inspeksjonsluker.

TRAPP

Totalvurdering:
Bratt plassbygget trapp til u.etg. Ikke godkjent etter dagens krav.

Anbefalte tiltak:
Trappen er bratt og ikke tilstrekkelig sikret. Sikring av trapp med rekkverk bør etableres.

VARMTVANNSBEREDER

Totalvurdering:
Bereder er ikke lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak:
Anbefaler montering av lekkasjesikring som leder lekkasjevann til sluk/avløp. Evt montering av waterguard eller lignende.

Rapporten tilfredsstiller kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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 integreert.

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/revirenten 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/61fd0d3246e0fb000125a70b>

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.

EGNE PREMISER

Meglerpakke med byggesøknad, tegninger og attester er ikke kontrollert.

3	INFORMASJON OM OPPDRAGET		
Oppdrag opprettet: 04.02.2022		Befaringsdato: 02.02.2022	Rapportdato: 04.02.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: Jensen Investment group AS			
HJEMMELSHAVERE			
Navn: Jensen Investment group AS		Tilstede ved inspeksjon: Nei	
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei			

4	INFORMASJON OM TAKSTMANNEN		
Navn: Thomas Frøyen		Firma: Frøyen Takst AS	
Adresse: Nattlandsrinden 78, 5098 BERGEN			
Telefon: 40099909		E-post: Thomas@froyentakst.no	
Om takstmannen: Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 15 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.			
Dato: 04.02.2022		Sted: BERGEN	

5	BOLIGINFORMASJON		
Adresse: Håkonsgaten 33, 5015 Bergen			
Gårdsnummer: 164	Bruksnummer: 786	Seksjonsnummer: 1	
Leilighetsnummer:	Andelsnummer:		
Kommunennummer: 4601	Festenummer:		
Boligtype: Selveier næring	Byggeår: 2009		
Generell beskrivelse av boligen BYGGEMÅTE Grunnmur av betong. Over grunnmur oppført i betongkonstruksjoner med utvendig pussede flater. Etasjeskillere av betong. Flat takkonstruksjon antatt teknet med takbelegg. OVERFLATER Butikklokalet har flislagte gulvflater. Ellers slette malte vegg- og gulvflater.			

Arealmålingene i denne rapporten målesetter 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 verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil 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 takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

U.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 17	Primærrom 0	SekundærRom 17
Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom - Trapp/gang (4,0 m²) - Lagerrom (10,8 m²) - Toalettrom (0,6 m²) Toalettrom har gulvflate på 1,3 m² hvor 0,6 m² er målbart i hht måleregler (lav takhøyde). Takhøyde: 2,04m	

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 87	Primærrom 0	SekundærRom 87
Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom - Butikklokale (83,0 m²) - Trapperom (3,3 m²) Takhøyde: 3,22m	

TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 104	Primærrom 0	SekundærRom 104

Beskrivelse av areal Arealer er målt med laser på stedet. BTA er beregnet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.		
--	--	--

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Nei

Er det påforede yttervegger? Nei

Kommentarer

Ikke påforede yttervegger i aktuell seksjon.

Er det oppforede gulv? Nei

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er rommene ventilert? Ja

Totalvurdering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Utført undersøkelse viser ingen tegn til skader.

Finnes ikke/ikke relevant

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/entrédør med 2-lags isolerglass i aluminiumskarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

Kommentarer

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Totalvurdering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Finnes ikke/ikke relevant

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

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Visuelle høydeforskjeller nær entré og vindusparti. Registrert fall i dekket på 50mm over 2,5m

Totalvurdering

Registrert planhetsavvik i område mot inngangsparti/vinduareal.

Tiltak Ja

Kommentarer

Konstruksjonen bør holdes under oppsyn.

Finnes ikke/ikke relevant

Finnes ikke/ikke relevant

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? Ikke kontrollert

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

Kommentarer

Gipsvegg mot fellesareal har skade som må utbedres (synlig fra lagerrom).

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

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett Nei

Er våtrommet ventilert? Nei

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Ja

Kommentarer

Tilkomst fra åpning i vegg.

Totalvurdering av toalettrom

Fremstår uferdig med hensyn til åpning i vegg for pumpe og vvb.

Tiltak Ja

Kommentarer

Anbefaler montering av ventilasjon samt at vegger ferdigstilles med montering av inspeksjonsluker.

16

TRAPP

TG-2

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Bratt plassbygget trapp til u.etg. Ikke godkjent etter dagens krav.

Tiltak Ja

Kommentarer

Trappen er bratt og ikke tilstrekkelig sikret. Sikring av trapp med rekkverk bør etableres.

17

AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

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

Kommentarer

Ikke relevant.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

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

Totalvurdering

Synlige avløpsrør til toalett.
Ikke adekket visuelle avvik.

Det er foretatt en enkel beskrivelse av det elektriske anlegget. Anlegget er utover dette ikke kontrollert eller vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Kommentarer

Kan evt ettersendes undertegnede for kontroll.

Kontroll av sikringsskap Automatsikring

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? Nei

Kommentarer

Håndskrevet oversikt mangler beskrivelse av hele anlegget.

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

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

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

Beskrivelse av elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert ved trapp til u.etg.

El-anlegg er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

Tiltak Ja

Kommentarer

Anbefaler å få laget en god oversikt over innmat i sikringsskapet.

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Kommentarer

Kun vannuttak på toalettrom.

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Nei

Type Rør i rør system

Kommentarer

Pex-rør til toalett. Ellers ikke synlig for kontroll.

Er fordelerskapet tilgjengelig? Nei

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

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

Totalvurdering

Ikke avdekket lekkasjer. Anlegget er ikke fullt ut kontrollert.

21

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

22

VARMTVANNSBEREDER

TG-2

Her vurderes: Varmtvannsbereider

Plassering og fundament Plassert liten bereder på toalettrom i u.etg.

Årstall Trolig fra byggeår.

Størrelse Usikker, dårlig tilkomst for kontroll.

Er varmtvannsbereider tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Kommentarer

Ikke tilstrekkelig tilkomst da bereder er plassert i vegg.

Er det tegn til avdrypp eller fuktskjolder? Nei

Er berederen plassert i våtrom med sluk? Nei

Er berederen lekkasjesikret? Nei

Er plugg på varmtvannsbereider brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Bereider er ikke lekkasjesikret.

Tiltak Ja

Kommentarer

Anbefaler montering av lekkasjesikring som leder lekkasjevann til sluk/avløp. Evt montering av waterguard eller lignende.

Her vurderes: Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget? Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Undertegnede har ikke åpnet anlegget.

Har alle rom mulighet for tilluft/avtrekk? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Ventiler i butikklokalet er ikke demontert for kontroll.

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Ikke kontrollerbart

Totalvurdering

Temperatur på innluften styres ved sentral i u.etg.

Ikke avdekket visuelle avvik. Større ventilasjonsanlegg plassert i u.etg. For vurdering av teknisk tilstand bør dette utføres av fagfolk med kompetanse innen ventilasjon.

Finnes ikke/ikke relevant