

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Gnr 163: Bnr 75

Leil.nr: 6 Andelsnr: 6

1201 BERGEN KOMMUNE

Andelsleilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN

Tom-Erik Lund

Telefon: 414 59 136

E-post: post@lundtakst.com

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Lund Takstingeniør AS

Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI

Telefon: 414 59 136

Organisasjonsnr: 994 224 565



Dato befaring: 06.11.2018

Utskriftsdato: 13.01.2019

Oppdrag nr: 4483



a48309

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

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.

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 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

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i adkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



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

Ved vurdering av tilstand er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt. Ved benevnelse "noe/generell bruksslitasje" kan dette bestå i mindre slitasjemerker, stiftmerker eller mindre rifter i gulv, vegg og takflater som ikke er av vesentlig art, eller at flater har falmet pga alder. Videre er ikke kommentert om overflater bærer preg av at disse ikke er tidsmessige.

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

Leiligheten er fra 2006 og framstår med normale kvaliteter på overflater og innredninger.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Verdivurderingen er basert på statistikk over kvadratmeterpriser på eiendommer som er omsatt i området i senere tid, vurdert i forhold til standard / teknisk kvalitet og beliggenhet.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	3 900 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	3 300 000

SANDSLI, 13.01.2019



Tom-Erik Lund
Ingeniør/Takstmann
Telefon: 414 59 136

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS
Takstmann:	Tom-Erik Lund
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.11.2018. - Tom-Erik Lund. Ingeniør/Takstmann. Tlf. 41 45 91 36 - Bernt Vinsnesbakk. Advokat.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	Leiligheten ligger i Fløen i Bergen kommune. Fra leiligheten er det gangavstand til Haukeland skole, barnehage, Haukeland Sykehus, Odontologen, busstopp, Bystasjonen, og butikk. Sykkellavstand til sentrum og alle byens fasiliteter via Fløenstien langs Store Lungegårdsvann.
Bebyggelsen:	Nærområdet består hovedsaklig av tilsvarende bebyggelse, samt noe eneboligbebyggelse og noe næring.
Standard:	Leilighet fra 2006 med normal bruksslitasje på overflater og innredninger.
Om tomten:	Borettslagets tomt måler 4358,7 kvm og er opparbeidet med beplantning, prydbusker, lekeareal, samt interne veier. Bygningen er seksjoner og borettslaget har seksjonsnummer 2 med andel 8 752/11 156.
Konsesjonsplikt:	Leiligheten er ikke konsesjonspliktig.
Adkomstvei:	Eiendommen grenser mot offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig spillvann. Det er privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.
Parkering	Leiligheten disponerer en fast biloppstillingsplass i felles garasje.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 163 Bnr: 75
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 358,7 m² Arealkilde: Tomtestørrelse er hentet fra EDR.
Hjemmelshaver:	Fløenbakken Borettslag Org: 887 402 612
Adresse:	Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Andelsobjekt

Leilighet nr./selskap:	6/Fløentoppen Borettslag
Organisasjonsnummer:	887402612
Forretningsfører:	Vestlandske Boligbyggelag Tlf 55309600
Eier adkomstdok.:	Knut Ove Soltvedt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	6	Obligasjonsnummer:	6
Pålydende:	100		
Opprinnelig innskudd:	658 175		
Andel fellesgjeld:	814 602		
Kommentar:	Felleskostnader inkl. renter og avdrag på andel gjeld, kommunale avgifter, vedlikehold og strøm til fellesområder, drift av borettslaget, samt kabel-tv.		

Årsregnskap

	Langsiktig gjeld:	43 151 832
	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	43 151 832

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart		Kart hentet fra www.bergenskart.no	Innhentet		
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Forretningsfører		Undertegnede har mottatt boligopplysninger fra forretningsfører.	Innhentet		
Infoland.no		Eiendomsdata er hentet fra GAB-registeret basert på Norges Eiendommer med datainnhold pr. 06.11.2018.	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.

Undertegnede har ikke mottatt egenerklæring fra eier.

Andre forhold

Forsikring:	Type: Fullverdi. Felles bygningsforsikring er inkludert i felleskostnader.
-------------	---

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Boligblokk



Byggeår: 2006 Kilde: I hht. EDR.

Anvendelse: Leiligheten er ubebodd.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje					Leiligheten disponerer en bod i felles underetasje på ca 5 kvm.
1. etasje	88	80	80		3-roms leilighet med gang, stue/kjøkken, wc/vaskerom, bad, 2 soverom. Takhøyde måler 2,42 meter i stue.
Sum bygning:	88	80	80	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

BRA målt på stedet med lasermåler, BTA beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje		
1. etasje	Gang, stue/kjøkken, wc/vaskerom, bad, 2 soverom	

Konstruksjoner

Boligblokk

Grunn og fundamenter - Boligblokk

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Boligen er fundamentert med plasstøpte betongfundamenter på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke observert tegn til svekkelser i fundamenter.	TG: 1

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Det er støpt gulv på grunn i byggets kjeller.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merkbare retningsavvik ble registrert på befaringen. Gulvhøyder ble ikke kontrollert med laser e.l.	TG: 1

Grunnmur - Boligblokk

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Det er ingen vegger mot grunn i leiligheten. Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert tegn til svekkelser på vegger mot grunn.	TG: 1

Drenering - Boligblokk

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

Drenering

Beskrivelse:	Bygningen er tilfylt med drenerende masser. Dreneringen er fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 1 er valgt grunnet alder på drenering.	TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Boligblokk

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:	Leiligheten har yttervegger av bindingsverk av trekonstruksjoner og stålsøyler, samt betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert tegn til svekkelser i yttervegger.	TG: 1   

Bærende innervegger

Beskrivelse:	Bygningen har bærende skillevegger av betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert tegn til svekkelser på innvendige bærevegger.	TG: 1   

Ikke-bærende vegger

Beskrivelse:	Leiligheten har lettvegger av stenderverk, forblendet med gipsplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert tegn til svekkelse i lettvegger/skillevegger.	TG: 1   

Vinduer og dører - Boligblokk

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 i isolerglass i trekarmer fra byggeår - 2007. Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år. Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m. Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene har alminnelig bruksslitasje.	TG: 1   

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Leiligheten har en ytterdør fra Swedoor med lydreduksjon på 35 dB og brannmotstand B30. Ytterdøren har kikkehull.	
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:	Ytterdøren har normal bruksslitasje.	TG: 1   

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Innvendige dører

Beskrivelse:	Leiligheten har hvite, profilerte, formpressede lettdører med stålhåndtak. Hengsel til dør til wc er defekt.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet ovenstående.

TG: 3



Takkonstruksjon - Boligblokk

Her vurderes ventilerings samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Bygningen har saltak bekledd med stålplater. Yttertaket er ikke kontrollert av takstmann.
--------------	--

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utgang fra stue til en sydvestvendt altan på 11,5 kvm. Altanen har rekkverk av stål og glass. Det er strømuttak på altanen. Utgang via altandør fra byggeår med glassfelt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1



Piper og ildsteder - Boligblokk

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Det er ikke ildsted i leiligheten.
--------------	------------------------------------

Etasjeskillere - Boligblokk

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Bygningen har etasjeskillere av plasstøpt betong.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på befaringen. Gulvhøyder ble ikke kontrollert med laser e.l.

TG: 1



Kjøkken - Boligblokk

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:	Leiligheten har kjøkken med hvite profilerte fronter, svart steinplate, vask med avrenningsbrett og skyllekum, ventilator, samt innebygget komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap. Det er foretatt kontroll med fuktindikator på kjøkkenet. Det ble ikke registrert unormale verdier i servantskap eller på gulv framfor denne på befaringsdagen. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenet har alminnelig bruksslitasje. TG: 1 

Innvendige overflater - Boligblokk

Her medtas kun de 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.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulvene i leiligheten er belagt med parkett og fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvene i leiligheten har alminnelig bruksslitasje. TG: 1 

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Veggene i leiligheten er bekledd med malte plater, malt betong og fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veggene i leiligheten har alminnelig bruksslitasje. TG: 1 

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takene i leiligheten er av malt betong og noen bekledd med malte plater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takene i leiligheten har alminnelig slitasje. TG: 1 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk

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.

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Leiligheten har vannrør av type rør-i-rør, samt avløp av pvc. Vannfordelingsskap er plassert på bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var trykk på anlegget og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.	TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Leiligheten blir oppvarmet med radiator i stuen som er tilkoblet fjernvarme. Forøvrig elektrisk oppvarming med varmekabler på bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Etter undertegnedes vurdering er det tilstrekkelig med varmekilder i leiligheten.	TG: 1

Utstyr for varmeinstallasjoner

Beskrivelse:	Det er ikke varmtvannstank i leiligheten. Det er varmtvann via fjernvarme.	
--------------	--	--

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i leiligheten.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Leiligheten har god ventilasjon.	TG: 1

Elektriske anlegg - Boligblokk

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:	Leiligheten har sikringsskap plassert i gang og inneholder automatsikringer. Jordfeilbryter, 1 kurs på 20A, samt 7 kurser på 16A. Ingen kjente pålegg fra stedlig el-tilsyn. Det anbefales bruk av fagpersonell innen elektro dersom det ønskes en vurdering av el-anlegget. Hovedsikring og måler er lokalisert i felles sikringstavle. Dimmer på lys på wc-rom er sprukket.	
--------------	---	--

Brannalarm

Beskrivelse:	Det er montert røykvarsler i tak i gang.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Leiligheten er normalt utstyrt med røykvarslere.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Diverse utstyr - Boligblokk

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

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Leiligheten har et wc/vaskerom med fliser på gulv, malt gips på vegger, vegghengt toalett, vask, opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv, spotter i tak, avtrekk i tak, samt varmekabler i gulv. Tetthet av vaskerommet er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om problemer med vaskerommet. Det er foretatt kontroll med fuktindikator på vaskerommet. Det ble ikke registrert unormale verdier på befaringsdagen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje.	TG: 1

Heiser

Beskrivelse:	Bygningen har heis. Denne går fra garasjekjeller til alle etasjer. 1000 kg / 13 personer. Heisen er fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Leiligheten har et helflist bad med vegghengt toalett, dusj, 2 vasker med underskap, varmekabler i gulv, avtrekk i tak, spotter i tak, samt spotter over speil. Badet har plastsluk med overliggende stålrister. Tetthet av badet er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om problemer med badet. Det er foretatt kontroll med fuktindikator på badet. Det ble ikke registrert unormale verdier på befaringsdagen. Det er muggsopp i fuger og på silikon i dusj.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet overnevnte forhold.	TG: 2

Skap og reoler

Beskrivelse:	Det er montert garderobeskap i gang, samt skyvedørsgarderober på 2 soverom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Leiligheten er normalt utstyrt med skap.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 163: Bnr 75
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Fløenbakken 82, 5009 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (estimert). (pr. mnd. Kr. 8 444)	Kr.	101 328
Sum årlige kostnader	Kr.	101 328

Teknisk verdi bygninger		
Boligblokk		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 488 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk	Kr.	3 088 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 088 000

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtetekstnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	3 088 000
Normal tomtetekstnad:	Kr.	1 650 000
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	814 602
Verdi adkomstdokument:	Kr.	3 923 398