

# Tilstandsrapport

Matrikkel: **Gnr 164: Bnr 366**  
Kommune: **1201 BERGEN KOMMUNE**  
Betegnelse: **Næringsbygg**  
Adresse: **Haakon Sheteligs plass 15, 5007 BERGEN**

Dato befaring: 26.04.2017  
Utskriftsdato: 28.04.2017

UTFØRT AV:  
**Arne Brandsdal - Certificate from Sheffield Hallam University**

Telefon: 900 84 178  
E-post: arne.brandsdal@gmail.com  
Rolle: Uavhengig takstmann

**Jarle Lomelde**  
Telefon: 957 63 434  
E-post: jarle@lomelde.com  
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND



## Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av NTFs instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

## Egne forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT 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 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.

### 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). Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- 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 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.
- 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.

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.

## Rapportdata

Kunde:	Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum
Takstmann:	Arne Brandsdal, Jarle Lomelde
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.04.2017. - Eva Øverland Brækkan. Administrasjonskonsulent. Tlf. 975 63 006 - Arne Brandsdal. Takstmann. Tlf. 900 84 178 - Jarle Lomelde. Takstmann. Tlf. 957 63 434

## Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Næringsbygg
-------------------	-------------

## Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 164 Bnr: 366
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Universitetet i Bergen
Adresse:	Haakon Sheteligs plass 15, 5007 BERGEN

## Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	26.04.2010	Plantegninger målestokk 1:200	Fremvist		

## Oppdraget

Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum bestiller utført en tilstandsrapport på museumsbygget på Haakons Sheteligs plass 15. Rapporten skal gi en beskrivelse av bygningens tekniske tilstand og vedlikehold. Bestillingen er datert 19.04.2017 og oppdraget skal leveres innen 02.05.2017.

## Gjennomføringen av oppdraget

Rapporten inndeles i 3 hoveddeler der administrasjonsfløyen utgjør del 1, utstillingsfløyen utgjør del 2 og fasader og tak utgjør del 3. Rapporten omtaler kun de rom og bygningsdeler hvor det er registrert skader, vedlikeholdsmangler og andre avvik i forhold til normalt referansenivå (NS 3424).

## DEL 1 ADMINISTRASJONSFLØYEN

### TRAPPEROM FRA 1. TIL 3. ETASJE

Småsprekker i betongvegger og siporexvegger.  
Ifølge dagens forskrifter er det for stor avstand mellom liggende spiler på rekkverket.  
Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.

### REKVISITAROM 301

Ingen ventilasjon

### ARKIVROM 302

Sprekk i betonggulv og i puss i overgang vegg-tak. Gammelt støpejernsvindu med trådglass i tak i kott.  
Avtrekk fra kjøkken i underliggende etasje avsluttes i kottet og er ikke ført over tak.

### KONTOR 201

Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.

### KONTOR 202

Sprekk i vinduskarm og yttervegg.  
Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.

### KONTOR 203

Sprekk i vinduskarm og yttervegg.  
Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.

### KONFERANSEROM 204

Fuktskade i sidevegg i vindu. Sprekk i skillevegg mot naborom. Stor slitasje på gulvbelegg.  
Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.

### KONTOR 206

Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.

### MELLOMGANG 209

Malingskader i panelt himling.

### KJØKKEN 211

Gammel umoderne kjøkkeninnredning. Avtrekksvifte i tak uten kanalavslutning. Avsluttet på loft.

### SAMLINGENE 219 (mellomgang)

Krymp og svinn i gulv, Ujevne og løse himlingsplater

### GANG EKSPEDISJON 220

Langsgående sprekk i vegg mot rom 201.

### KONTOR 221

Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.

### BIBLIOTEK 222

Krymp og svinn i gulv, Ujevne og løse himlingsplater. Noen plater mangler  
Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.  
Sprekk i vinduskarm og yttervegg.

### KONTOR 223

Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.  
Ingen ventilasjon

### KONTOR 225

Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.

Ventil i yttervegg

#### KONTOR 226

Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.  
Ventil i yttervegg

#### KONTOR 227

Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.  
Ventil i yttervegg og ventilhull i dørblad.

#### KONTOR 228

Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.  
Ventil i yttervegg og avtrekk i innervegg.

#### KONTOR 229

Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.  
Ventil i yttervegg og avtrekk i innervegg.

#### VERKSTED 100 101 102

Eldre vinduer med enkelt glass. Luftlekkasje som funksjonssvikt.

#### FYRSENTRAL 103

Eldre vinduer med enkelt glass. Luftlekkasje som funksjonssvikt.

#### UTPAKNING 104

Store og mange sprekker i betonggulvet  
Eldre vinduer med enkelt glass. Luftlekkasje som funksjonssvikt.

#### GROVKJØKKEN 105

Store og mange sprekker i betonggulvet.  
Eldre vinduer med enkelt glass. Luftlekkasje som funksjonssvikt.

#### AUDITORIUM 113

Vertikal sprekk i pusslag i yttervegg

#### PUBLIKUMSGARDEROBE

Eldre vinduer med enkelt glass. Luftlekkasje som funksjonssvikt.  
Ujevne himlingsplater.  
Krymp og svinn i gulv.

#### MARINEARKEOLOGI 115

Eldre vinduer med enkelt glass. Luftlekkasje som funksjonssvikt.  
Fuktgjennomslag rundt vindu.  
Skillevegg delvis revet.

## DEL 2 UTSTILLINGFLØYEN

### KJELLER

Naturskifer på betonggulv. Saltutfelling i fuger hovedsakelig langs yttervegg mot sør. Fukttransport sannsynligvis fra sørvegg og kapillært fra grunnen. Grunnmuren mot nord har blæring og saltutslag ca 0,5 meter opp etter vegg som antas skyldes kapillært vann og dårlig drenering. Tilsvarende gjelder for veggene mot øst og vest. Sørveggen og sørvestre hjørne har store fuktskader. Dette skyldes fuktgjennomtrengning i forblendingsmur av naturstein som transporteres gjennom hele ytterveggen med fordamping på innsiden. Også i taket langs sørveggen er det fuktskader.

### UTSTILLINGSAREAL 1. ETASJE

Ujevnt tregulv med store glip mellom bordene og betydelig slitasjeskader. Ujevne og skjoldete himlingsplater. En del plater er løsnet fra takfeste. En del eldre trevinduer, dels med nyere isolerglass. En del nyere vinduer i aluminium og isolerglass.

### UTSTILLINGSAREAL 2. ETASJE

Ujevnt tregulv med store glip mellom bordene og betydelig slitasjeskader. Ujevne og skjoldete himlingsplater. En del plater er løsnet fra takfeste. En del eldre trevinduer, dels med nyere isolerglass. En del nyere vinduer i aluminium og isolerglass. Ifølge dagens forskrifter er det for stor avstand mellom liggende spiler på trapperekkerket. Fuktskader i vindusvegger mot sør.

### ARBEIDSRUM (213)

Opprinnelig koblede vinduer i tre. Luftlekkasje som funksjonssvikt.  
Spekk i delevegg mellom utstillingsrom og arbeidsrom.

### MODELLMAGASIN 3. ETASJE

Ifølge dagens forskrifter er det for stor avstand mellom liggende spiler på trapperekkerket.



### DEL 3 FASADER OG TAK

#### BAKGÅRD

Noen aluminiumsvinduer uten tilfredsstillende fuge mot vegg/søyle. Malingsslitte gamle trevinduer med råteskader. Lekkasje i nedløpsrør fra takrenne. Sprekk i søyle mellom vinduer.

#### FASADER ADMINISTRASJONSFLØY

Sør:

Mangelfulle vannbrettbeslag på vinduer

Øst:

Manglende ventilrist i vegg nede ved bakken (oppholdssted for skadedyr).

#### FASADER UTSTILLINGSFLØYEN

Nord:

Sprekk i vindusglass ved terrassedøren. Mangelfull fuging rundt nye vinduer.

Ifølge dagens forskrifter er det for stor avstand mellom liggende spiler på trapperekkerket.

Vest:

Oppsprukket vegg inn mot nabobygg.

Dårlig vindu og beslag.

Sør: Fuktopptak i vegg og feilmontert beslag under vinduer.

Øst:

Skottrenne i overgang fasadevegg og tak over hovedinngang fungerer dårlig på grunn av oppsamling av smuss, Kan ikke rengjøres uten å flytte taksteinen.

#### YTTERTAK

Tak tekket med takpanner, noe betongtakstein og papp.

Hovedsakelig takpanner fra byggeår.

Reparasjon av skader på taktekingen bærer preg av nødløsninger og skippertakløsninger. Stedvis manglende stein som er erstattet med annet materiale. Mønebåndet som er montert under stein anses som midlertidig løsning. Det er løst på grunn av værpåkjenninger. Tekkingen unntatt papptekkingen på det flate taket anses i sin helhet å være i dårlig forfatning.

### KONKLUSJON/SAMMENDRAG

#### TEKNISK TILSTAND

Bygningen er bygget i solide betongkonstruksjoner.

Det ble ikke funnet forhold av negativ konstruksjonsmessig betydning.

#### FUNGSJONELL TILSTAND

Kjelleren i utstillingsfløyen er i svært dårlig forfatning grunnet store fuktskader.

Fasadeveggene er forblendet med naturstein direkte på yttervegger i betong som gjør at vann trenger inn i og gjennom hele veggkonstruksjonen og inn i etasjeskillerne og ned i kjellergulvet. Problemet vurderes som ikke løsbart uten drastiske tiltak som det ville ha vært å rive hele natursteinsforblendingen. Eventuell impr eigning av forblendingsmuren anses kun som et midlertidig tiltak med kort varighet.

#### VEDLIKEHOLD

Bygningen er bygget i 1962. For uten en del mindre utskiftninger som for eksempel delvis nytt varmeanlegg, en del nye vinduer og stedvis forbedring av inneklima består bygningen av opprinnelige standard.

Bygningen bærer preg av elde, slitasje, vedlikeholdsmangler og utidsmessighet.

#### ANBEFALTE UTBEDRINGER

Yttertak, gulv og himlinger i samlingene, el-anlegg, heis, varme- og ventilasjonsanlegg i administrasjonsfløyen, noen vinduer i samlingene, vinduer i administrasjonsfløyen og lekkasjer i sydveggen.

ESPELAND, 28.04.2017



Arne Brandsdal - Certificate from Sheffield Hallam University  
Byggmester/takst- og diplom-eiendomsøkonom  
Telefon: 900 84 178



Jarle Lomelde  
Sivilingeniør  
Telefon: 957 63 434

## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Heismaskin



Sprekk i overgang vegg og tak rom 302



Eldre takvindu rom 300



Trapperekverk



Eldre vindu trapperom



Løse og manglende takplater bibliotek rom 222





Oppsprukket gulv bibliotek rom 222



Oppsprukket gulv samlingene rom 219



Langsgående sprekk gang rom 220



Sprekk i vegg ved vindu rom 202



Fuktgjennomslag ved vindu rom 204



Sprekk i skillevegg rom 204



Slitasje på gulvbelegg rom 204



Avtrekksvifte i tak på kjøkken rom 211



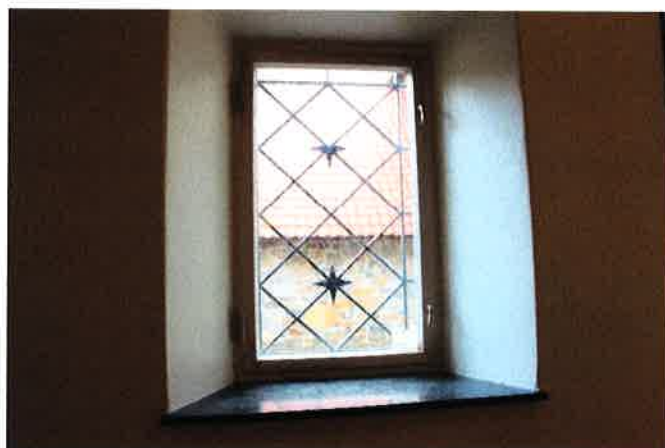
Vegg delvis revet rom 115



Fuktgjennomslag rundt vindu rom 115



Sprekker i gulv rom 104



Gammelt vindu publikumsgarderobe





Skifer på gulv i kjeller



Grunnmur mot nord



Fukt nedre del av grunnmur



Fukt i grunnmur mot sør



Himling 1. etasje utstilling



Gulv 1. etasje utstilling



Gulv 2. etasje utstilling



Himling 2. etasje utstilling



Rekkverk rundt trapp til modellmagasinet



Eldre takvindu med sprekk i glass rom 305



Løst mønebånd



Midlertidig tetting





Korrosjon på sløysebeslag



Råteskader på vindu i gårdsrom



Mlingslitte vinduer i gårdsrom



Lekkasje fra takrenne/nedløpsrør i gårdsrom



Skottrenne inn mot vegg full av smuss på tak over hovedinngang



Dårlig beslag og tetting under vindu fasade sør på administrasjonsfløyen





Manglende ventilrist fasade øst på administrasjonsfløyen



Rekkverk terrasse nord



Sprekk i glass (nytt vindu) fasade nord ved utgang til terrassen



Feilmontert beslag under vindu (nytt vindu) fasade sør



Oppsprukket fasade fasade vest på bygg inn mot nabo i sør

**Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum**  
**Oversikt over museumsareal**

<b>Areal</b>	<b>Størrelse NTO</b>
Utstillingsareal	2 170 kvm
Bibliotek	72 kvm
Kontorer	282 kvm
Auditorium	88 kvm
Rekvisita	40 kvm
Utstyr marinarkeologi	26 kvm
Tekniske rom/verksted	217 kvm
Arkiv	380 kvm
Magasin (loft)	390 kvm
Klasserom	35 kvm
Hanbjelkeloft	178 kvm
<b>Totalareal</b>	<b>3 878   kvm</b>

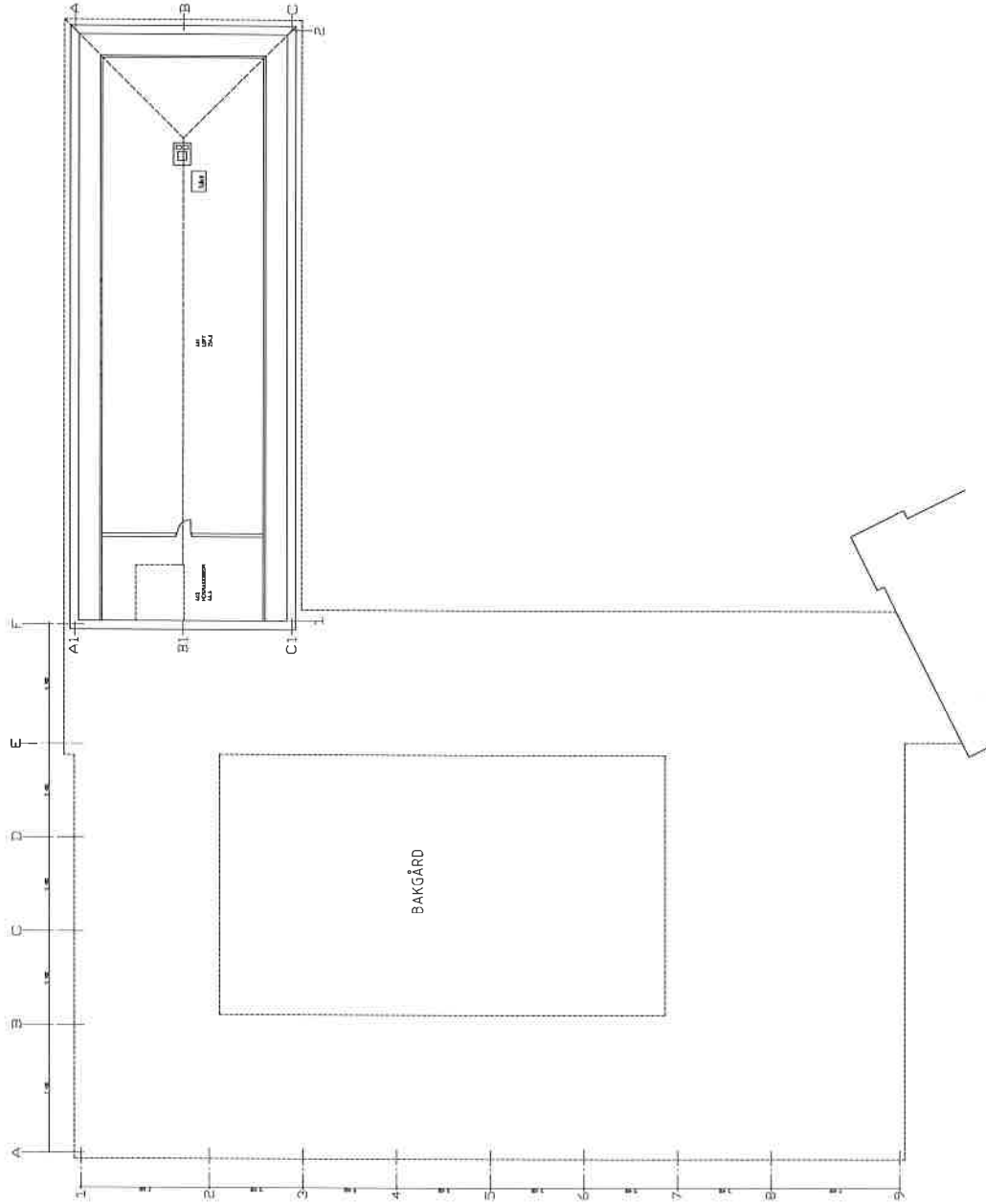
Hage	2	mål
Skiftende utst. 2.etg.	43	kvm
Kjeller	141	kvm

<b>Etasje:</b>	<b>Størrelse BTA</b>
Kjeller	165   kvm
1.	1512   kvm
2.	1491   kvm
3.	1507   kvm
Hanbjelkeloft	315   kvm
<b>Totalt</b>	<b>4990   kvm</b>

## Bygget (fra internrutiner)

Objektets navn: Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum	G.nr.: / B.nr.: 164/366
Objektets adresse: Haakon Shetelig's plass	Bygningsnr.: 15
Objektets eier: Styret ved Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum	Organisasjonsnr.: 980 769 798
Utstillingsfløyen går over 4 etasjer: 0. et. kjeller (midlertidig ikke i bruk) 1. et. utstillingsareal for faste utstillinger og auditorium 2. et. utstillingsareal for faste og temporære utstillinger 3. et. modellmagasin  Administrasjonsfløyen går over 4 etasjer: 1. et. fyrrom, verksted, utpakking og kjøkken 2. et. administrasjon, bibliotek, konferanserom, kjøkken 3. et. arkiv og magasin 4. et. loft og heismaskinrom	
Byggeår	1962
Etasjeantall	2 + kjeller og loft
Bærende konstruksjoner	Yttervegg i mur
Etasjeskiller	Betong
Grunnflate	1300 kvm
Bruttoareal	4990 kvm
Branntekniske installasjoner (kryss av hvis JA): <input checked="" type="checkbox"/> Brannalarmanlegg <input type="checkbox"/> Sprinkleranlegg <input checked="" type="checkbox"/> Nødløslanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Manuelt sløkkeutstyr	





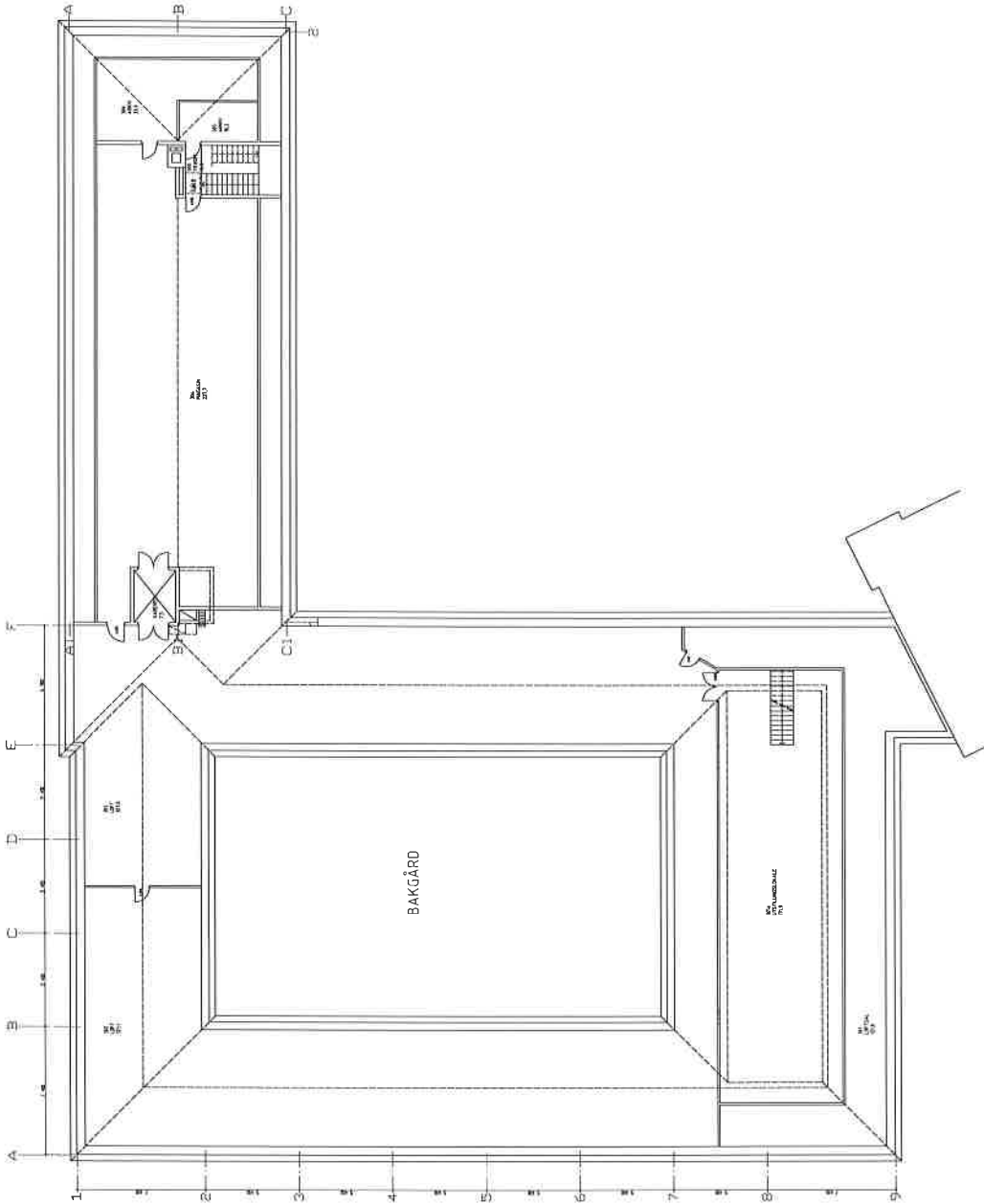
01-04

0 5 10 15 20

BERGEN  
 SJØFARTSMUSEUM  
 HAAKON SEFTELIGS Plass 15

ARKITEKT - TEGNING  
 PLAN LOFTSEILIG BTA = 315 m<sup>2</sup>  
 5302-01-04

HORDALAND FYLKESKOMMUNE  
 EIGEDOMSSKSJONEN  
 5020 BERGEN



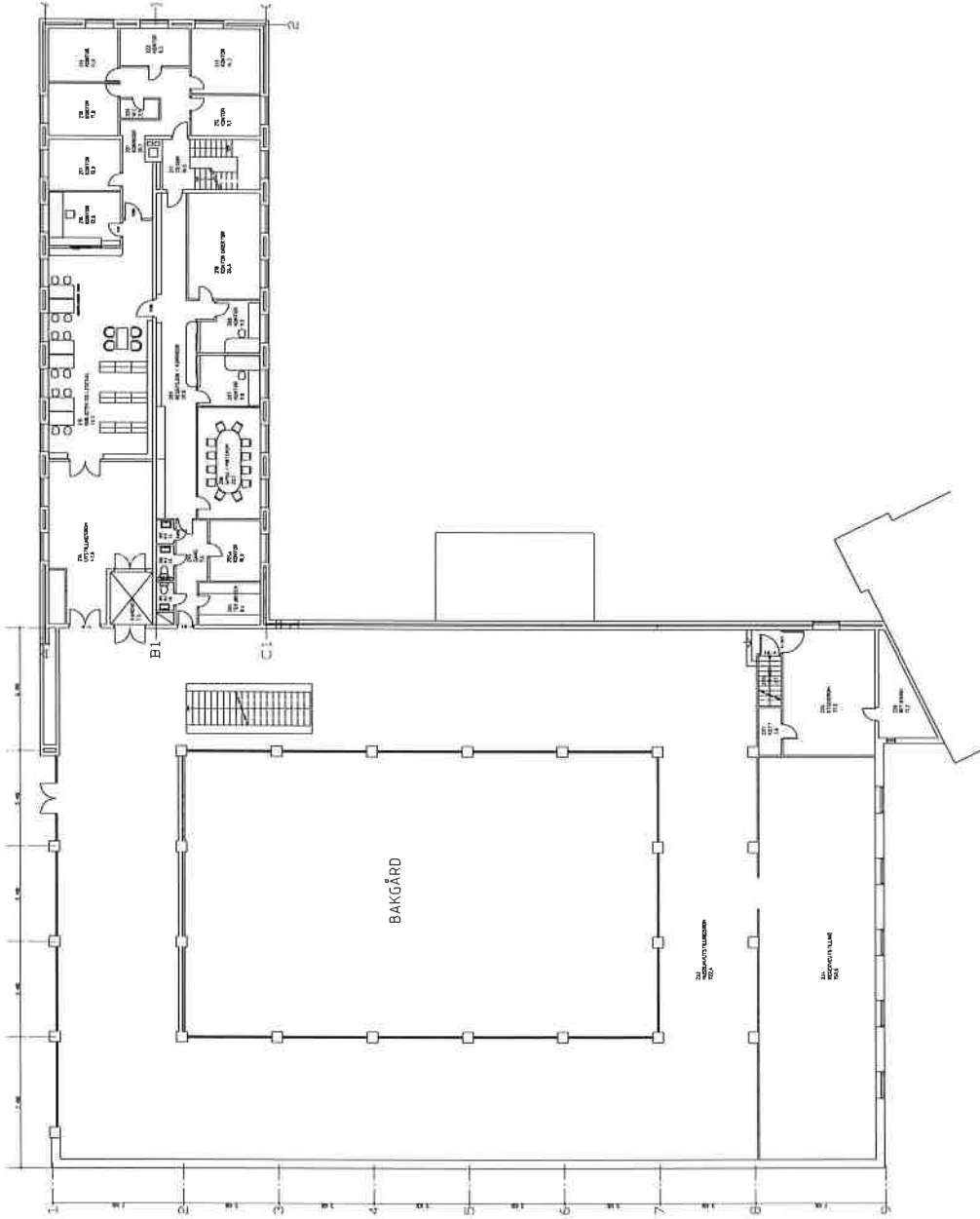
01-03

Arkitekt: [ ] Byggh. [ ]

BERGEN  
 SJØFARTSMUSEUM  
 HAAKON SEFTELIGS Plass 15

ÅRHITEKT-TEGNING  
 PLAN 3 ETG. BTA = 1507 m<sup>2</sup>  
 5302-01-03

HORDALAND FYLKESKOMMUNE  
 EIGEDOMSSKJESJONEN  
 5020 BERGEN



01-02

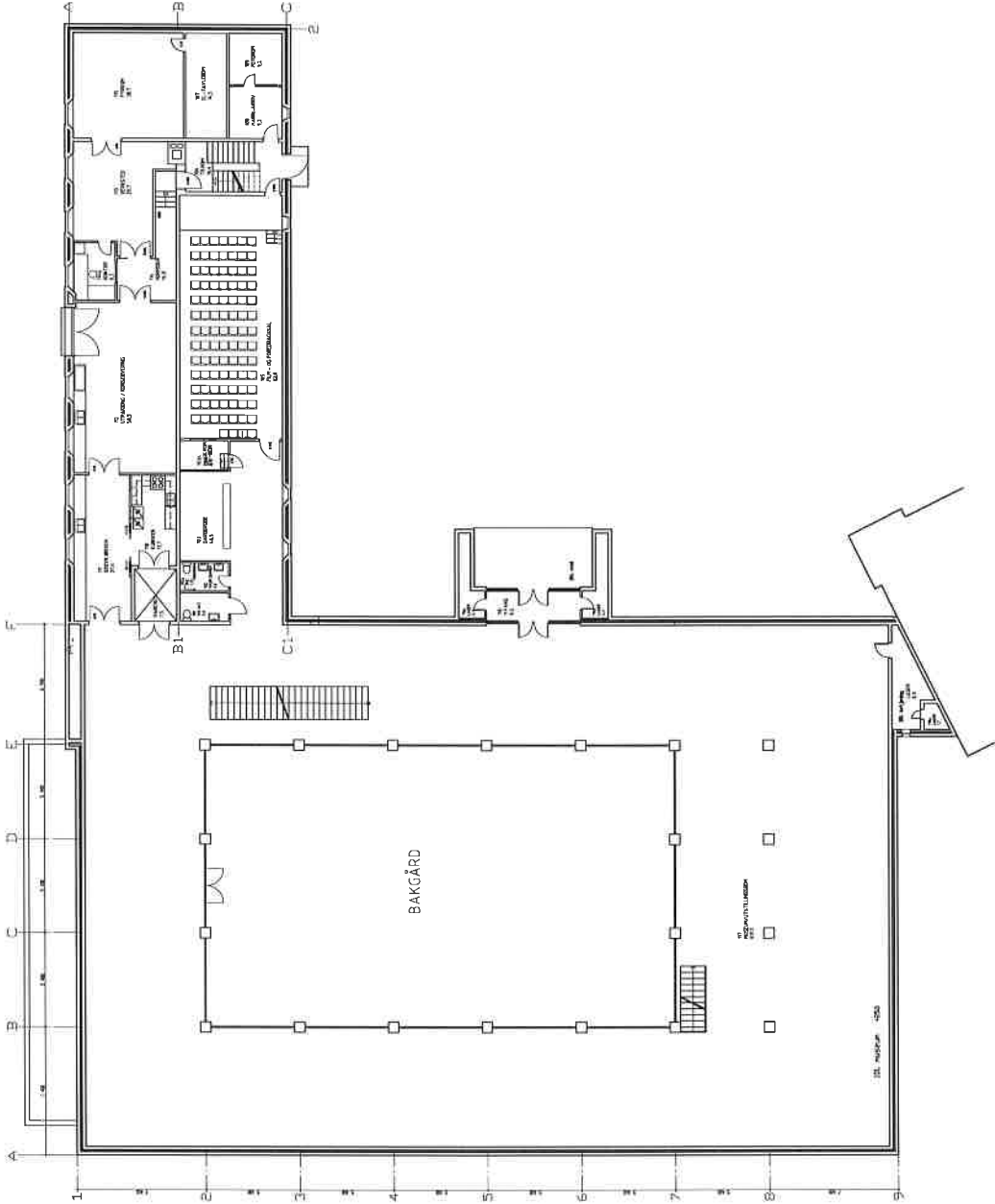
1:200  
1:500  
1:1000

BERGEN  
Sjøfartsmuseum  
HAAKON SEITHELIGS Plass 15

ARKITEKT - TEGNING  
PLAN 2 ETG BTA = 74,91 m<sup>2</sup>  
5302-01-02

HORDALAND FYLKESKOMMUNE  
EIGEDOMSSKJONEN  
5020 BERGEN





01-01

Arkitekt: [ ] Byggh: [ ] Dato: [ ]

BERGEN  
SJØFARTSMUSEUM  
HAAKON SHELLEGS Plass 15

ARKITEKT-TEGNING  
PLAN 1 ETG. BTA = 1512 m<sup>2</sup>  
5302-01-01

HORDALAND FYLKESKOMMUNE  
EIGEDOMSSKJONEN  
5020 BERGEN



