

# Tilstandsrapport

📍 Myrdalsvegen 32 B , 5130 NYBORG

📖 BERGEN kommune

# Gnr. 189, Bnr. 422, Snr. 4

**Areal (BRA): 4-roms leilighet. 104 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 12.09.2022

Rapportdato: 19.09.2022

Oppdragsnr: 20034-1066

Referansenummer: PG1251

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



Gyldig rapport  
19.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

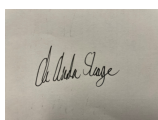
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.

Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste 8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap.

Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.



Ole Andre Skage  
Uavhengig Takstmann  
19.09.2022 | FREKHAUG

### Skage Taksering AS

Mongsedalen 9  
471 79 040

### Rapportansvarlig

Ole Andre Skage  
Uavhengig Takstmann  
post@skagetaksering.no  
471 79 040

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

### ! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

### ! TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

### ! TG 2

### ! TG 2

#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

### ! TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

### - TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Sammendraget viser hvilke avvik boligen har fått innenfor kategori TG2 og TG3 (tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3).

## 4-roms leilighet. - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med trekledning og fasadeplater.

Taket er oppbygget med falt takkonstruksjon som er antatt tekket med folietekking eller tilsvarende.

Vinduene er med isolerglass i alu/trekarmar.

Ytterdøren er med fabrikkklakkert dørbblad i trevirke.

Balkongskyvedør med isolerglass i alu/trekarmar.

Balkongfoldedør med isolerglass i alu/trekamer.

Balkongen er utført med utkraget

balkongelement med i stål med spaltegulv i

trevirke, rekkverket er med glass og metall.

Terrasseplating ved inngangsparti med spaltegulv i trevirke, rekkverk er med glass.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gang: Det er parkett på gulvet, det er malte gipsvegger og malt gipstak.

Stue: Det er parkett på gulvet, det er malte gipsvegger og malt gipstak.

Soverommene: Det er parkett på gulvet, det er malte gipsvegger og malt gipstak.

Etasjekilleren er utført med betongdekket.

Gulv mot grunn er utført med støpt betonggulv antatt isolert med eps.

Leiligheten er utført med underliggende utluftet garasjeanlegg. Etter som etasjen under er utluftet er et ikke behov for radonsperre.

Rettløystrapp i trevirke med lukket trinn.

Innerdørene er med hvite slette dørbblad.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 02 etg.

Badet er utført i 2016.

Badet er innredet med toalett, skuffeseksjon med overliggende

servant og dusjhjørne.

Overflater er med flis på gulvet, flis på veggene og malt gips i taket.

Det er avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg på badet.

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjhjørne ligger inn mot vegg til naboileilighet.

Bad 01 etg

Badet er utført i 2016.

Badet er innredet med toalett, skuffeseksjon med overliggende

servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Overflater er med flis på gulvet, flis på veggene og malt gips i taket.

Det er avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg på badet.

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjhjørne ligger inn mot vegg til naboileilighet og kjøkkeninnredning.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra HTH med integrerte hvitevarer, slette

fronter, innfelt stål vask og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.

Løst kjøle og fryseskap i leiligheten ved beferingen.

Overflater på gulvet er med parkett, malt gips på vegger, malt fliser på vegger og malt gips i taket.

Det er montert ventilator over platetoppen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene er med rør i rør system, fordeleskap er lokalisert ved dør inn til bad 02 etg.

Avløpsrørene i leiligheten er med plast,

avløpstammene er med soilrør.

Det er balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Anlegget er ikke iht preaksepterte ytelser i TEK 10.

Det er ikke montert direkte avtrekk på kjøkkenet på 36 m3 pr time.

Det er vannbåren varme i gulvet på

kjøkken/allrom, entrè, stue 02 etg, bad 01 etg og bad 02 etg.

Sikringsskapet er lokalisert i bod 01 etg.

Sikringer:

25 ampere: 1 stk

16 ampere: 9 stk

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er utført med drenerende masser rundt grunnmuren. Leiligheten ligger over bakkenivå og har ingen tilfylte yttervegger. Boligbygget er fundamentert med betongfundamenter og grunnmur av betong mot komprimerte sprengsteinsmasser og pukk.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

4-roms leilighet.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
01 Etasje	42	39	3
02 Etasje	62	58	4
<b>Sum</b>	<b>104</b>	<b>97</b>	<b>7</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

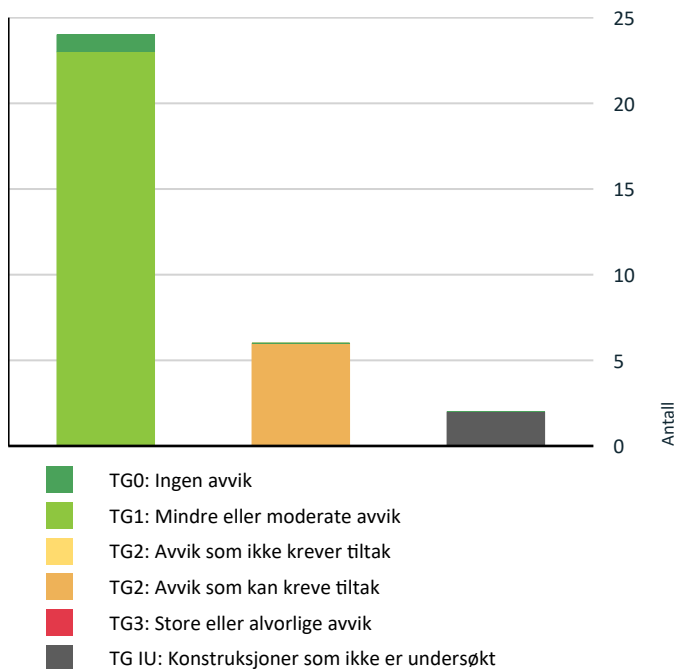
[Gå til side](#)

### 4-roms leilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### 4-roms leilighet.

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en sprukket flis ved dør inn til badet

#### ! **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### ! **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved normal styrke er det noe svakt avtrekk, en må opp på full styrke for å tilfredsstillende styrke på avtrekket.

#### ! **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### ! **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved normal styrke er det noe svakt avtrekk, en må opp på full styrke for å tilfredsstillende styrke på avtrekket.

#### ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Anlegget er ikke iht preaksepterte ytelser i TEK 10.

Det er ikke montert grunnventilasjon på kjøkkenet med et avtrekk på 36 m<sup>3</sup> pr time.

Det er å anta at ventilasjonen er prosjektert opp mot TEK 10, selv om ikke preaksepterte løsninger er fulgt.

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS LEILIGHET.

### Byggeår

2016

### Standard

Pen leilighet med gode kvaliteter.

## UTVENDIG

### Veggkonstruksjon

TG 1

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med trekledning og fasadeplater.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Taket er oppbygget med falt takkonstruksjon som er antatt teknet med folietekking eller tilsvarende.

### Vinduer

TG 1

Vinduene er med isolerglass i alu/trekramer.

### Dører

TG 1

Ytterdøren er med fabrikkklakkert dørbblad i trevirke.  
Balkongskyvedør med isolerglass i alu/trekramer.  
Balkongfoldedør med isolerglass i alu/trekamer.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Balkongen er utført med utkraget balkongelement med i stål med spaltegulv i trevirke, rekkverket er med glass og metall.  
Terrasseplating ved inngangsparti med spaltegulv i trevirke, rekkverk er med glass.

## INNVENDIG

### Overflater

TG 1

Gang: Det er parkett på gulvet, det er malte gipsvegger og malt gipstak.  
Stue: Det er parkett på gulvet, det er malte gipsvegger og malt gipstak.  
Soverommene: Det er parkett på gulvet, det er malte gipsvegger og malt gipstak.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjekilleren er utført med betongdekket.  
Gulv mot grunn er utført med støpt betonggulv antatt isolert med eps.

### Radon

TG 1

Leiligheten er utført med underliggende utluftet garasjeanlegg. Etter som etasjen under er utluftet er et ikke behov for radonsperre.

### Innvendige trapper

TG 1

Rettløpstrapp i trevirke med lukket trinn.

### Innvendige dører

TG 1

Innerdørene er med hvite slette dørbblad.

## VÅTROM

### 01 ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er utført i 2016.  
Badet er innredet med toalett, skuffeseksjon med overliggende servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.  
Overflater er med flis på gulvet, flis på veggene og malt gips i taket.  
Det er avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg på badet.

### Overflater vegger og himling

TG 1

Det er fliser på veggene. Det er malt gipsplater i taket.



# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 2

Det er fliser på gulvet.  
Gulvet er varmet opp med vannbåren gulvvarme.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en sprukket flis ved dør inn til badet

### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Fliser må skiftes.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er nyere stålsluk i badet.

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

### Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skuffeseksjon med overliggende servant.  
Vegghengt toalett, med poseløsning på sisternen.  
Dusjhjørne med glassdører.  
Opplegg for vaskemaskin.

## Ventilasjon

TG 2

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved normal styrke er det noe svakt avtrekk, en må opp på full styrke for å tilfredsstillende styrke på avtrekket.

### Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Bør kontrolleres av ventilasjonsleverandør.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjhjørne ligger inn mot vegg til naboleilighet og kjøkkeninnredning.

## 02 ETASJE > BAD

### Generell

Badet er utført i 2016.

Badet er innredet med toalett, skuffeseksjon med overliggende servant og dusjhjørne.

Overflater er med flis på gulvet, flis på veggene og malt gips i taket.

Det er avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg på badet.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Det er fliser på veggene. Det er malt gipsplater i taket.

## Overflater Gulv

TG 1

Det er fliser på gulvet.  
Gulvet er oppvarmet med vannbåren gulvvarme.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er nyere stålsluk i badet.

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

### Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skuffeseksjon med overliggende servant.  
Vegghengt toalett, med poseløsning på sisternen.  
Dusjhjørne med glassdører.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 2

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved normal styrke er det noe svakt avtrekk, en må opp på full styrke for å tilfredsstillende styrke på avtrekket.

### Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Bør kontrolleres av ventilasjonsleverandør.

## Fukt i tilleggse konstruksjoner

TG IU

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjhjørne ligger inn mot vegg til naboleilighet.

## KJØKKEN

### 01 ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen er fra HTH med integrerte hvitevarer, slette fronter, innfelt stål vask og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.

Løst kjøle og fryseskap i leiligheten ved befaringen.

Overflater på gulvet er med parkett, malt gips på vegger, malt fliser på vegger og malt gips i taket.

## Avtrekk

TG 1

Det er montert ventilator over platetoppen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 1

Vannrørene er med rør i rør system, fordeleskap er lokalisert ved dør inn til bad 02 etg.

## Avløpsrør

TG 1

Avløpsrørene i leiligheten er med plast, avløpstammene er med soilrør.

## Ventilasjon

TG 2

Det er balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Anlegget er ikke iht preaksepterte ytelser i TEK 10.

Det er ikke montert direkte avtrekk på kjøkkenet på 36 m<sup>3</sup> pr time.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anlegget er ikke iht preaksepterte ytelser i TEK 10.

Det er ikke montert grunnventilasjon på kjøkkenet med et avtrekk på 36 m<sup>3</sup> pr time.

Det er å anta at ventilasjonen er prosjektert opp mot TEK 10, selv om ikke preaksepterte løsninger er fulgt.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon fra utbygger på prosjektering av ventilasjonsanlegget.

## Vannbåren varme

TG 1

Det er vannbåren varme i gulvet på kjøkken/allrom, entrè, stue 02 etg, bad 01 etg og bad 02 etg.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskapet er lokalisert i bod 01 etg.

Sikringer:

25 ampere: 1 stk

16 ampere: 9 stk

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2016**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

**Det elektriske anlegget er fra 2016**

## Branntekniske forhold

TG 0

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Drenering

TG 1

Dreneringen er utført med drenerende masser rundt grunnmuren. Leiligheten ligger over bakkenivå og har ingen tilfylte yttervegger.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Boligbygget er fundamentert med betongfundamenter og grunnmur av betong mot komprimerte sprengsteinsmasser og pukk.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Areallet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## 4-roms leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
01 Etasje	42	39	3	Gang , Kjøkken , Soverom , Bad	Bod
02 Etasje	62	58	4	Stue , 2 Soverom , Bad	Bod
<b>Sum</b>	<b>104</b>	<b>97</b>	<b>7</b>		

### Kommentar

BRA primær- og sekundær- rom er oppmålt med laser.

Arealer angis i hele m<sup>2</sup> (uten desimaler) for BRA. BRA primær- og sekundær- rom er oppmålt med laser.

Arealer angis i hele m<sup>2</sup> (uten desimaler).

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring kan være avgjørende om et rom er primærdel eller sekunderdel.

### Øvrige Arealer:

Terrasseplating ved inngang 01 etg 26 kvm

Balkong 02 etg 9,5 kvm

Bod i felles anlegg 5,2 kvm.

### Arealer rom:

01 etg: Gang 6, kvm. Kjøkken 13,4 kvm. Soverom 89,4 kvm. Bad 5,3 kvm.

02 etg: Stue 24,3 kvm. Soverom 14,3 kvm. Soverom 11,5 kvm. Bad 4 kvm

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
12.9.2022	Ole Andre Skage	Takstmann
	Astrid Oliva Grinde	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	189	422		4	4924.5 m <sup>2</sup>	norgeskart.no	Eiet

### Adresse

Myrdalsvegen 32 B

### Hjemmelshaver

Grinde Astrid Oliva, Grinde Majvi Anita

### Kommentar

Felles tomt.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Åsane like bak Horizont storsenter hvor en finner det meste av shoppingmuligheter, treningssenter og restauranter. Det er fine turmuligheter i område og kort avstand til Åsane arena hvor en finner fine Vestlandshallen, lekeområder, sandvolleyballbane og fotballbaner.

### Adkomstvei

Følg E39 fra Bergen ta av motorveien ved Gullgruven kjøpesenter følge veien tilbake mot Horizont storsenter. Ta av til høyre i rundkjøringen ved Horizont og følg veien forbi Jæger. Leiligheten ligger i bygget bak Horizont.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsledning via private stikkledninger.

### Regulering

NASJONAL AREALPLANID:4601\_9930000  
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:1201\_9930000  
PLANTYPE:Kommunedelplan  
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelser som egen tekst  
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 1985  
VERTIKALNIVÅ:På grunnen/vannoverflaten  
SAKSNUMMER:1902/30646, 1997/5182, 2000/762  
IKRAFTTREDELSESDATO:18.09.2006

NASJONAL AREALPLANID:4601\_65270000  
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:1201\_65270000  
PLANTYPE:Kommuneplanens arealdel  
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelser som egen tekst  
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 2008  
VERTIKALNIVÅ:På grunnen/vannoverflaten  
SAKSNUMMER:2014/18880, 2022/20468  
IKRAFTTREDELSESDATO:  
19.06.2019

NASJONAL AREALPLANID:1201\_18190000  
PLANTYPE:Detaljregulering  
PLANBESTEMMELSER:Planbestemmelser både på kart og som egen tekst  
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 2008  
VERTIKALNIVÅ:Under grunnen (tunnel), På grunnen/vannoverflaten, Over grunnen (bru)  
FORSLAGSSTILLERTYPE:Privat  
SAKSNUMMER:2004/5541, 2012/13355  
IKRAFTTREDELSESDATO:  
23.01.2012

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, asfalterte stikkveger, gressplener, buskebeplantning og lekeapparater.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 200 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG1251>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon