

Tilstandsrapport

📍 Bendixens vei 67, 5067 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 13, bnr. 156, snr. 18

Areal (BRA): Selveierleilighet 67 m²



Befaringsdato: 26.01.2023

Rapportdato: 30.01.2023

Oppdragsnr.: 20932-1215

Referansenummer: CB2980

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG
TAKST**
Ingeniør & Takstmann

Gyldig rapport
30.01.2023

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.

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Patrick Bang

30.01.2023 | LAKSEVÅG

Bang Takst AS

Fyllingsveien 25 A
979 16 572

Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no
979 16 572

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, anneks, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

TAKSTOBJEKTET:

Tre-roms eierleilighet i 1. etasje. Seksjonsnr. 18.
Innglasset balkong på 7,4 m².
Bod i kjeller på 5,3 m².
Tilhørende garasje plass i kjeller med elbil-lader.

SAMMENDRAG:

Den aktuelle leiligheten befinner seg i et bygg fra 2018.
Leiligheten har normal, god standard på overflater, utstyr og tekniske installasjoner i forhold til oppføringsåret.

Se videre rapport for detaljert beskrivelse av bygningsdeler.

Selveierleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Antatt tekket med papp/membran.

Bærekonstruksjon/yttervegger:

Bærekonstruksjoner i stål og betong.
Fasadevegger er utført som isolerte trevegger, utvendig kledd med kombinasjon av tegl og platematerialer.

Vinduer:

Fabrikkmalte vinduer med tre-lags isolerglass i trekarmer. Utvendig beslått med aluminium.

Balkongdør:

Fabrikkmalt balkongdør med tre-lags isolerglass i trekarmer. Utvendig beslått med aluminium.

Entrédør:

Slett entrédør med frostet glassfelt.

Balkong:

Innglasset balkong på 7,6 m² med betongheller og fasaderekkverk i glass med aluminiumsprofiler. Skyveglass over rekkverk.

Ekstern bod:

Bod i kjeller på 6,4 m² med støvbundet betonggulv og gittervegger (ikke kontrollert).

Parkeringsplass:

Parkeringsplass i kjeller med elbillader (ikke kontrollert).

Byggegrunn:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.

Drenering:

Drenering med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Grunnmur/fundamenter:

Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjon.

VEDR. VURDERING AV UTVENDIGE FORHOLD:

For leiligheter i borettslag/sameier gjøres det kun enklere vurderinger av utvendige forhold, utover bygningsdeler som er i særlig tilknytning til takstobjektet. En må derfor være oppmerksom på evt. kostnader for felles vedlikehold i tilknytning til områder utenfor den aktuelle leiligheten.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

ROMBESKRIVELSE:

Entré / gang: 7,5 m²

Tre-stavs eikeparkett på gulv, slettmalte vegger og himling.

Soverom 1: 6,8 m²

Tre-stavs eikeparkett på gulv, slettmalte vegger og himling. Garderobeskap. Rullegardin på vindu.

Soverom 2: 11,2 m²

Tre-stavs eikeparkett på gulv, slettmalte vegger og himling. Garderobeskap. Rullegardin på vindu.

Bad: 4,3 m²

Prefabrikkert baderomsmodul. Badet har keramiske fliser på gulv og vegger. Himling med hvite metallplater/spotter og luke for rør-i-rør-system. Se beskrivelse av innredning under eget kapittel

Stue: 22,8 m²

Tre-stavs eikeparkett på gulv, slettmalte vegger og himling. Radiator og porttelefon i rommet. Plisségardiner på vinduer og balkongdør.

Kjøkken: 6,5 m²

Tre-stavs eikeparkett på gulv, slettmalte vegger og himling. Se beskrivelse av innredning under eget kapittel.

Bod: 3,9 m²

Tre-stavs eikeparkett på gulv, slettmalte vegger og systemhimling. Garderobeskap, ventilasjonsaggregat og sikringsskap i rommet.

VÅTROM

Bad: 4,3 m²

Prefabrikkert baderomsmodul. Badet har keramiske fliser på gulv og vegger. Himling med hvite metallplater/spotter. Samlestokk til rør-i-rør-skap er plassert i himling. Stålsluk og avtrekksventil i himling. Det er antatt at det foreligger dokumentasjon i regi av utbygger (ikke mottatt).

Inneholder:

Baderoms møbel med servant

Vegghengt toalett

Innfliset speil

Dusj med foldedører

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering / konklusjon:

Badet fremstår som moderne og funksjonelt.

KJØKKEN

Kjøkken: 6,5 m²

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med oppvaskkum. Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt på kjøkkenet.

Integrerte hvitevarer (Siemens):

Komfyr

Induksjonstopp.

Kjøle- og fryseskap

Oppvaskmaskin

Ventilator fra Flexit, integrert i overskap

Vurdering / konklusjon:

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannledninger i plast og "rør-i-rør"-system.

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit (Uni R2) med varmegjenvinner.

Leiligheten er tilknyttet BKK sitt fjernvarmenett.

Oppvarming via vannbåren varme.

ELEKTRISK ANLEGG

Nyere el. anlegg fra byggeår.

Sikringsskap er plassert i innvendig bod.

Hovedbryter på 63 ampere.

Automatsikringer (jordfeilautomater) og overspenningsvern.

Arbeider utført av Bergen Elteknikk.

KURSER:

25 ampere: 1 stk

16 ampere: 9 stk

BELYSNING:

Vanlig belysning. Spotter på bad og i innvendig bod.

OPPVARMING:

Oppvarming via vannbåren varme med radiator i stue og gulvvarme på bad.

BRANNTEKNISKE FORHOLD:

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Selveierleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	67	63	4
Sum	67	63	4

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

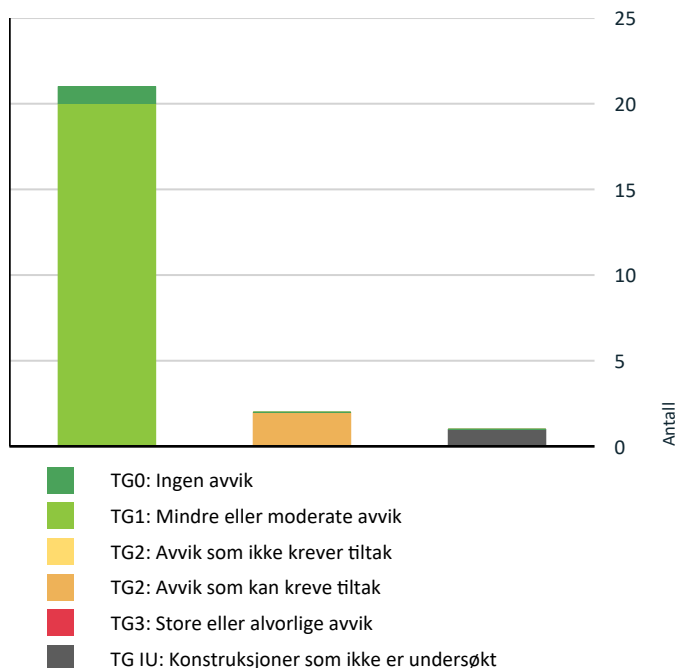
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt tegninger fra Bergen Kommune ved rapportdato, byggemeldte tegninger er derfor ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For leiligheter i sameier/borettslag gjøres det ikke vurderinger av felles bygningsmasse og fellesarealer utover en enkel beskrivelse. For bygningsdeler som er i særlig tilknytning til leiligheten gjøres det vurderinger i den grad det er tilkomst for dette. Normalt sett vil dette omfatte enklere vurderinger basert på byggeår/tidspunkt for rehabilitering etc. Det henvises til sameiet/borettslagets vedlikeholdsrutiner og eventuelle tilstandsrapporter for opplysninger om bygningsmassens forfatning.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

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.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - Soverom 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vindu på soverom mot vest er noe skjevt. Det må påregnes trekk/støy pga. avviket.

Våtrom > Dusjdører > Bad: 4,3 m²

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Dusjdører er trege.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår

2018

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no / Ambita

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Fabrikkmalte vinduer med tre-lags isolerglass i trekarmer. Sidefelt med lufterist på vindu i soverom 1. Utvendig beslått med aluminium.

Vinduer - Soverom 2

TG 2

Se kommentarer under avvik. Avvik omfatter vindu mot vest. Vindu med avvik er opplyst å være skiftet ut i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu på soverom mot vest er noe skjevt. Det må påregnes trekk/støy pga. avviket.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Selger har bekreftet at det vil gjøres tiltak ifb. med vindu ved salg.

Dører

TG 1

Slett entrédør med frosted glassfelt. Bannklasse B-30.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Innglasset balkong på 7,6 m² med betongheller og fasaderekkerverk i glass med aluminiumsprofiler. Skyveglass over rekkverk. Underliggende tekking med membranduk.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det ble bla. registrert noen merker på gulv til soverom, dette er skjønnsmessig vurdert som normal slitasje.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller av betong. Det ble foretatt måling av ujevnheter ved lasermåling uten å avdekke avvik utover standardens krav. Det ble målt ca. 0-8 mm høydeforskjell i samtlige rom ved stikkprøver.

Innvendige dører

TG 1

Hvite, formpressede innerdører. Det ble gjort funksjonstest av dører uten å avdekke avvik.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD: 4,3 M²

Generell

TG 1

Prefabrikkert baderomsmodul. Badet har keramiske fliser på gulv og vegger. Himling med hvite metallplater/spotter. Samlestokk til rør-i-rør-skap er plassert i himling. Stålsluk og avtrekksventil i himling. Det er antatt at det foreligger dokumentasjon i regi av utbygger (ikke mottatt).

Inneholder:

Baderoms møbel med servant
Vegghengt toalett
Innfliset speil
Dusj med foldedører
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering / konklusjon:

Badet fremstår som moderne og funksjonelt.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik.

Overflater Gulv

TG 1

Det ble ikke observert skader eller bom i fliser ved kontroll. Fallforhold ble kontrollert med laser og dusjtest, uten å avdekke avvik utover standardens krav.

FALLFORHOLD:

Det ble målt 40 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel (krav min. 25 mm).

Øvrige fallforhold iht. krav i TEK10/TEK17.

Avrenning til sluk ved dusjtest.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Stålsluk og membran.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert, det ble ikke registrert spesielle avvik. Se eget punkt vedr. dusjdører.

Dusjdører

TG 2

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dusjdører er trege.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Dusjdører har behov for smøring og/eller justering.

Ventilasjon

TG 1

Rommet har balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt inspeksjon via luke i vegg mot bad. Det var ikke mulig å foreta hulltaking pga. brannskille mot sjakt. Det ble gjort visuell inspeksjon, uten å avdekke avvik.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN: 6,5 M²

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med oppvaskkum. Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt på kjøkkenet.

Integrerte hvitevarer (Siemens):

- Komfyr
- Induksjonstopp.
- Kjøle- og fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Ventilator fra Flexit, integrert i overskap

Vurdering / konklusjon:

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt.

Avtrekk

TG 1

Ventilator integrert i overskap fra Flexit. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

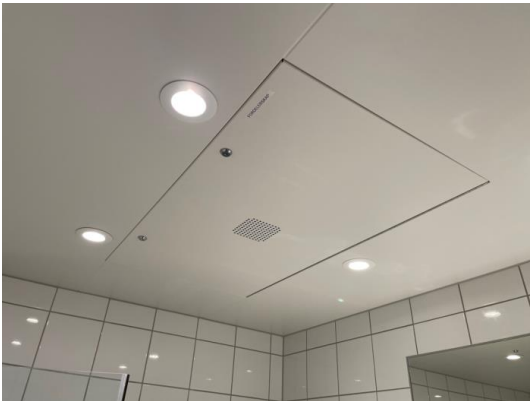
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Vannledninger i plast og "rør-i-rør"-system. Samlestokk til rør-i-rør og stoppekran er plassert i himling.



Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast. Stakeluke er antatt plassert i fellesareal.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit (Uni R2) med varmegjenvinner. Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Konf. sameiet vedr. evt. filteravtale og service.

Varmesentral

TG IU

Leiligheten er tilknyttet BKK sitt fjernvarmenett. Takstmann kjenner ikke til om evt. utfordringer med anlegget. Vurdering er gitt på bakgrunn av manglende mulighet for å kontrollere anlegget, vurdering av slike anlegg krever mer omfattende undersøkelser.

Vannbåren varme

TG 1

Oppvarming via vannbåren varme. Radiator er plassert i stue. Vannbåren varme i gulv på bad.

Elektrisk anlegg

TG 1

ELEKTRISK ANLEGG

Nyere el. anlegg fra byggeår.
Sikringskap er plassert i innvendig bod.
Hovedbryter på 63 ampere.
Automatsikringer (jordfeilautomater) og overspenningsvern.
Arbeider er utført av Bergen Elteknikk.

KURSER:

25 ampere: 1 stk
16 ampere: 9 stk

BELYSNING:

Vanlig belysning. Spotter på bad og i innvendig bod.

OPPVARMING:

Oppvarming via vannbåren varme med radiator i stue og gulvvarme på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
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 Samsvarserklæring er antatt å foreligge i boligmappe eller lignende. Konf. selger.
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?
Ukjent
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
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

Tilstandsrapport

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

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og generelle observasjoner av anlegget iht. forenklet sjekkliste.



Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	67	63	4	Entré / gang: 7,5 m ² , Soverom 1: 6,8 m ² , Bad: 4,3 m ² , Stue: 22,8 m ² , Kjøkken: 6,5 m ² , Soverom 2: 11,2 m ²	Bod: 3,9 m ²
Sum	67	63	4		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca. 3,8 m² av bruksarealet. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene.

TAKHØYDER:

Stue: 2,56 m

Bad: ca. 2,21 m

ØVRIGE AREALER:

Ekstern bod: 5,3 m² (Areal er oppmålt av selger pga. manglende tilkomst på befaringsdagen).

Parkeringsplass (ikke oppmålt pga. manglende tilkomst på befaringsdagen).

KOMMENTAR TIL AREALBEREGNINGEN:

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggeteknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt tegninger fra Bergen Kommune ved rapportdato, byggemeldte tegninger er derfor ikke kontrollert.

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, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2023	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	156	0	18	3196 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Bendixens vei 67

Hjemmelshaver

Madsen Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten med sentral beliggenhet på Wergeland på Minde. Leiligheten ligger i rolige omgivelser med gangavstand til turområder, som Tveitevannet og Ulriken.

Fridalen barneskole, Langhaugen videregående skole, samt Gimle Ungdomsskole ligger i nærheten av leiligheten. Sykkellavstand til Bergen Lærerhøyskolen, Odontologen og til Haukeland Sykehus. Bybanen, Minde barnehage, dagligvarebutikk og apotek i umiddelbar nærhet. Høyskolen ligger i kort gangavstand fra leiligheten.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Kommunedelplan:

ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

Detaljregulering:

ÅRSTAD. GNR 13 BNR 156 MFL., WERGELAND

Områderegulering:

ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96, OFFENTLIG REGULERINGSPLAN FOR SENTRALE DELER AV WERGELAND Mindre reguleringsendring: ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BJØRNSONS GATE - WERGELAND

Detaljregulering (planforslag):

ÅRSTAD. GNR 13 BNR 1132, SYKKELVEI FRA HAGERUPS VEI TIL MINDEMYREN

For ytterligere opplysninger vedr. reguleringsmessige forhold kan man kontakte kommunen eller besøke www.bergenskart.no/braplan.

Om tomten

Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfaltert vei, steinheller, diverse beplantning, støpte veier og trapper, støttemurer, blomsterkasser og biloppstillingsplasser. Areal: 3196 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generell informasjon om bygningen og øvrige leiligheter/byggemåte.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Tegninger			Ikke vist	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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 fuktinnhold 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 slitasjegrade: 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/

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/CB2980>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon