

# Tilstandsrapport

📍 Bellevuebakken 3 C, 5019 BERGEN

📖 BERGEN kommune

# gnr. 166, bnr. 1545, snr. 3

**Areal (BRA): Selveierleilighet i sameie 129 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 21.02.2024

Rapportdato: 05.03.2024

Oppdragsnr.: 20790-1157

Referansenummer: WP4987

Autorisert foretak: MG Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Markus Ellingsen Gilmore

Vår ref: Markus Gilmore



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## MG Byggtakst AS

MG Byggtakst AS er lokalisert i Bergen, og leverer tjenester i Vestland Fylke.

Firmaet er medlem av Norsk Takst og godkjent innen verditaksering, boligtilstand, skadetaksering, naturskade og skjønn.

MG Byggtakst viktigste verdier er faglig kompetanse, uavhengighet og integritet.



Rapportansvarlig

*Markus Gilmore*

Markus Ellingsen Gilmore

Uavhengig Takstingeniør

mg@mgbyggtakst.no

932 61 609



# 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# 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

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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

## Forutsetninger:

Eier har rekvirert tilstandsrapport av boligen.  
Eier var tilstede på befaringdagen, og har gitt generelle opplysninger om boligen.

## Referansenivå:

Bolig er oppført i tradisjonell konstruksjon ihht byggeåret (1989), og etter den gangs gjeldende regelverk og byggeskikk.

## Egenskaper:

Enkelte egenskaper som f. eks generelle HMS krav, tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1989, enn bygninger oppført etter dagens krav.

## Vurdering:

Boligen bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand, i forhold til alder.  
Eier har bodd i boligen siden 2010. Bolig ble pusset opp i regi av eier før de flyttet inn i bolig.

Basert på boligens og byggets alder må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger i åren fremover.

## Selveierleilighet i sameie - Byggeår: 1989

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av opplektet sutak og betongtakstein.  
Yttervegger utført som isolert bindingsverk av tre over mur. Vindspærre og utlektet bordkledning.  
Malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder fra 2017 til 2020.  
Malt ytterdør med kikhull i utførelse B30/Db35.  
Ukjent alder.  
Malt altandør med 2-lags glass og utvendig inndekning av aluminium, fra 2020.  
Sørvestvendt balkong på ca. 18 m<sup>2</sup>, med terrassebordsdekke. Ukjent tettesjikt.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: parkett, malt tregulv og fliser.  
Vegger: tapet, strie, malte flater og fliser.  
Innvendig tak: malte plater og himlingsplater.  
Malte fyllingsdører i trekammer. Glassdør til stue.  
Etasjeskiller antatt av betongdekke.  
Det er ikke utført radonmåling, ut fra byggeår er bygget trolig oppført uten radonspærre.  
Boligen har elementpipe og peis med innsats.  
Bakre del av leiligheten er rom under terreng.  
Hulltaking utført fra vaskerom uten å påvise unormale forhold.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Vaskerom :

Vaskerom pusset opp i 2010. Det foreligger faktura som dokumentasjon på arbeidet.  
Strie på vegger og takplater i tak.  
Fliser på gulv over nedstøpte elektriske varmekabler.  
Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 10 mm. Fallet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk. Dørterskel på 120 mm.  
Eldre hardplastsluk.  
Ukjent utførelse på tettesjikt/ membran.  
Vaskerommet inneholder skap på vegg, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og "rør i rør" fordelerskap.  
Mekanisk avtrekk, tilluft via spalte i dør.  
Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone på dette vaskerommet ligger mot bad og vegg med rørgjennomføringer. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringdagen.

## Bad:

Bad pusset opp i 2010. Det foreligger faktura som dokumentasjon på arbeidet.  
Innvendig tak med malte plater og downlights, fliser på vegg.  
Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler.  
Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 32 mm. Fallet tilfredsstillende dagens krav til fall mot sluk.  
Eldre hardplastsluk med klemring.  
Ukjent utførelse på tettesjikt/ membran.  
Badet inneholder dusjhjørne med glassdører, innebygget badekar, vegghengt toalett, servant med underskap og speil på vegg.  
Mekanisk avtrekk, tilluft via spalte i dør.  
Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone på dette badet ligger mot vaskerom og vegg med rørskap og mot yttervegg. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringdagen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med demper. Skrog av finér.  
Steinbenkeplater med nedfelt stål vaskebeslag og platetopp. Innbygd stekeovn, kaffemaskin og mikrobølgeovn.  
Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.  
Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin.  
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.  
Bryter for å stenge andre spjeld i leiligheten over platetopp.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett:  
Gulv: flis  
Vegger: tapet/flis  
Innvendig tak: malte plater med downlights.  
Rommet inneholder vegghengt toalett, håndvask med underskap og speil på vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av "rørirør" system og kobber.  
Fordelerskap montert på vaskerom.  
Synlig lekkasjerør fra rørskap med utløp på vaskerom.  
Synlige avløpsrør av hardplast og plast.  
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Tilluft via ventiler i vinduer.  
Varmtvannsbereder på 198 liter installert på vaskerom.  
Sikringsskap plassert i gang.  
Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringsskap med automatsikringer.  
Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse.  
Elektrisk oppvarming av leiligheten for utenom peis.  
Bolig har minst en røykvarsler og ett slukkeapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell.  
Generelt: Funksjonalitet av drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet ut fra visuell besiktelse. Det kan være forhold under bakkenivå som har negativ betydning (eks vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt ect).  
Drenering antas å være fra byggeåret.  
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
- Drenering en levetid på 20-60 år.  
Bolig ligger i skrående terreng. Det kan ikke utelukkes at vann, mindre bekker dannes og renner mot hus ved regn.  
Offentlig avløp via private stikkledninger.  
Offentlig vannledninger via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Selveierleilighet i sameie

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
2.Etasje	129	0	0	129
<b>Sum</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>129</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet i sameie

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bruksendring: bad 1 er omgjort til toalett. Antatt mulig å tilbakeføre til bad.

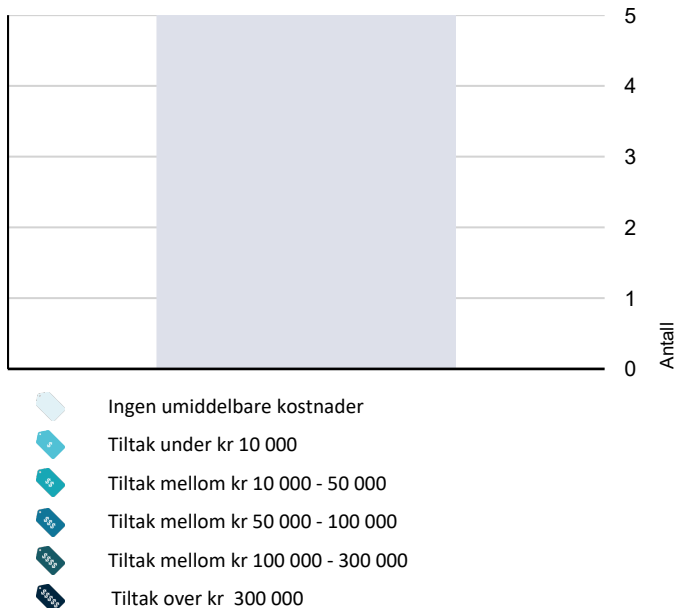
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten bygger på observasjoner fra leilighetens innside, samt eventuelle tilhørende balkonger og/eller andre utearealer. Det er kun bygningsdeler i direkte tilknytning til leiligheten som er vurdert. Bygningens eventuelle fellesdeler og tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner vurderes ikke, men kan likevel være enkelt beskrevet om det er naturlig. Rommenes bruk kan være i strid med kommunens godkjenning - og byggeforskriftene, selv om de er måleverdige. Areal kan avvike fra godkjente tegninger.

## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet i sameie

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET I SAMEIE



**Byggeår**  
1989

**Kommentar**  
Byggeår hentet fra eiendomsverdi  
per 21.02.20234

**Anvendelse**  
Bolig.

**Standard**  
Normal standard på bolig og eiendom utfra alder/ konstruksjon.  
Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget fremstår vedlikeholdt, men basert på alder må det  
påregnes felles vedlikehold i tiden fremover.

### Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Pusset opp i 2010
2017	Modernisering	Vinduer skiftet ut i ulike perioder. Se vinduer under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekking av opplekket sutak og betongtakstein. Tak besikket fra  
bakkenivå.  
Taket er ikke tilstandsvurdert da det er en del av sameiets  
vedlikeholdsansvar, basert på alder må det påregnes vedlikehold av  
taket.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger utført som isolert bindingsverk av tre over mur. Vindsperre  
og utlekket bordkledning.  
Yttervegger er ikke tilstandsvurdert da det er en del av sameiets  
vedlikeholdsansvar, basert på observasjoner må det påregnes  
vedlikehold av yttervegger.

### Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder fra 2017 til 2020.  
Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer.

### Dører

Malt ytterdør med kik hull i utførelse B30/Db35. Ukjent alder.  
Altandør med 2-lags glass og utvendig inndekning av aluminium, fra  
2020.  
Døren er funksjonelle, åpne/lukke mekanisme fungerer tilfredsstillende.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt balkong på ca. 18 m<sup>2</sup>, med terrassebordsdekke. Ukjent  
tettesjikt.  
For å unngå tette nedløp eller lekkasjer anbefales å rengjøre  
terrassedekket jevnlig.  
Rekkverkshøyde 93 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens  
forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNENDIG

### Overflater

Gulv: parkett, malt tregulv og fliser.  
Vegger: tapet, strie, malte flater og fliser.  
Innvendig tak: malte plater og himlingsplater.

Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje i forhold til alder, og er  
skjønnessmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater,  
innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper.

Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter  
bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må  
påregnes i en brukt bolig.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente  
måleavvik.

# Tilstandsrapport

Skjevhet registret fra ytterdør inn i gang.  
Skjevheter som dette er ikke uvanlig.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmåling, ut fra byggeår er bygget trolig oppført uten radonsperre.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier foretar radonmåling.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har antatt elementpipe, og peis med innsats.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mangler på soverom.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Rom Under Terreng

Bakre del av leiligheten ligger under terreng.  
Hulltaking utført fra vaskerom uten å påvise unormale forhold.  
Innvendig inforing av grunnmur er generelt å regne som en risikokonstruksjon med hensyn til eventuell fuktransport i konstruksjon. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen man får kontrollert, det er derfor ingen garanti mot avvik i området.

## TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører i trekarmer. Glassdør til stue.  
Dørene er funksjonelle.

## Generell

Vaskerom pusset opp i 2010. Det foreligger faktura som dokumentasjon på arbeidet.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Strie på vegger og takplater i tak.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv over nedstøpte elektriske varmekabler.  
Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 10 mm. Fallet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk. Dørterskel på 120 mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Rommet har dørterskel på 120 mm og fungerer med dette avviket.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre hardplastsluk.  
Ukjent utførelse på tettesjikt/ membran.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Tettesjikt rundt sluk er ikke mulig å kontrollere.

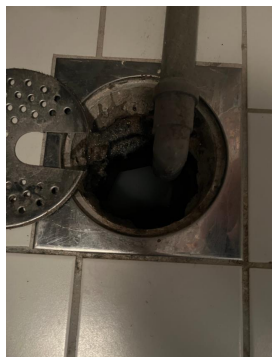
## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet inneholder skap på vegg, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og "rør i rør" fordelerskap.

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft via spalte i dør.

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone på dette vaskerommet ligger mot bad og vegg med rørgjennomføringer. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

## 2.ETASJE > BAD

### Generell

Bad pusset opp i 2010. Det foreligger faktura som dokumentasjon på arbeidet.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendig tak med malte plater og downlights, fliser på vegg.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 32 mm. Fallet tilfredsstillende dagens krav til fall mot sluk.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre hardplastsluk med klemring. Ukjent utførelse på tettesjikt/ membran.

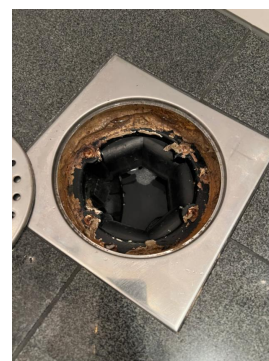
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Sluk under badekar har noe begrenset tilgang. Ukjent utførelse mellom membran og sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tiltak:



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Badet inneholder dusjhjørne med glassdører, innebygget badekar, vegghengt toalett, servant med underskap og speil på vegg.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft via spalte i dør.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone på dette badet ligger mot vaskerom og vegg med rørskap og mot yttervegg. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med demper. Skrog av finèr. Steinbenkeplater med nedfelt stål vaskebeslag og platetopp. Innbygd stekeovn, kaffemaskin og mikrobølgeovn. Integreert oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Bryter for å stenge andre spjeld i leiligheten over platetopp.

## SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv: flis  
Vegger: tapet/flis  
Innvendig tak: malte plater med downlights.  
Rommet inneholder vegghengt toalett, håndvask med underskap og speil på vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger av "rørrør" system og kobber. Fordelerskap montert på vaskerom.

Synlig lekkasjerør fra rørskap med utløp på vaskerom. Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre kobberrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av hardplast og plast. Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Det er normalt ikke egen stakeluke på leiligheter på ett plan.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Tilluft via ventiler i vinduer.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter installert på vaskerom.

Årstill: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringskap plassert i gang.

Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringskap med automatsikringer. Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse. Elektrisk oppvarming av leiligheten for utenom peis. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert. Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringsdagen. På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier bestiller el-kontroll av anlegg.

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**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2010 Anlegget ble rehabilitert under oppussing i 2010.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. 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**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

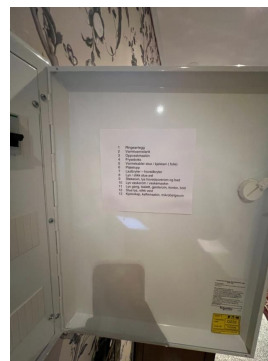
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. 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?  
**Ja Det ikke er utført el-kontroll de siste 5 år. Det anbefales derfor at det rekvireres el-kontroll.**

## Generell kommentar

Det ikke er utført el-kontroll de siste 5 år. Det anbefales derfor at det rekvireres el-kontroll.



## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Bolig har minst en røykvarsler og ett slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

### TG IU **Drenering**

Generelt: Funksjonalitet av drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet ut fra visuell besiktelse. Det kan være forhold under bakkenivå som har negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect).

Drenering antas å være fra byggeåret.  
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Drenering en levetid på 20-60 år.

Drenering er ikke tilstandsvurdert da dette er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

### TG IU **Terrengforhold**

Bolig ligger i skrående terreng. Det kan ikke utelukkes at vann, mindre bekker dannes og renner mot hus ved regn.  
Utvendig terrengforhold er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

### TG IU **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Offentlig avløp via private stikkledninger .  
Offentlig vannledninger via private stikkledninger.  
Utvendig vann og avløpsledninger er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Hva er måleverdig areal?

Arealet 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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 i sameie

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2.Etasje	129			129	18	
<b>SUM</b>	<b>129</b>				<b>18</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>129</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré , Gang , Toalettrom , Soverom 1, Soverom 2, Bod , Stue/kjøkken , Vaskerom , Soverom 3, Bad		

### Kommentar

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

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted, og rommene navngis etter bruk. En eventuell bruksendring kan være avgjørende for om et rom er godkjent tilsvarende bruken.

Nettoarealer rom:

1. etasje:

Entré ca. 4,7 m<sup>2</sup>. Gang, ca. 11,1 m<sup>2</sup>. Toalettrom: 2,7. Soverom 1, ca. 13,7 m<sup>2</sup>. Soverom 2, ca. 12,7 m<sup>2</sup>. Bod, ca. 2,8 m<sup>2</sup>. Stue/ kjøkken, ca. 56,3 m<sup>2</sup>. Vaskerom, ca. 3,6 m<sup>2</sup>. Soverom 3, ca. 11,2 m<sup>2</sup>. Bad, ca. 5,7 m<sup>2</sup>.

Øvrige Arealer:

Sørvestvendt terrasse, 18,0 m<sup>2</sup>.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan rommet navngis. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

At endevegg i leiligheten skrår, samt tykke innvendige vegger, gjør det vanskelig å angi arealet helt nøyaktig. Åpent areal (terrasse) har flere vinkler og kroker, dette gjør det vanskelig å måle nøyaktig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bruksendring: bad 1 er omgjort til toalett. Antatt mulig å tilbakeføre til bad.



### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet i sameie	126	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2024	Markus Ellingsen Gilmore	Takstingeniør
	Anne Gina Hægland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1545		3	515.8 m <sup>2</sup>	www.seeiendom.no	Eiet

### Adresse

Bellevuebakken 3 C

### Hjemmelshaver

Hægland Anne Gina, Hægland Øivind

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet med sentral og solrik beliggenhet på Bellevue, utsikt mot Fana, Bergen sentrum og nærområdene. Gangavstand til buss, skole, butikk og sentrum. Turområder like ved som Isdalen, Fjellveien og Ulriken.

Kort vei til store arbeidsplasser som Haukeland Sykehus, Haraldsplass sykehus samt Odontologisk institutt og samt flere andre andre UiBs lokasjoner.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.  
For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.  
For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Regulering ikke kontrollert. Se salgsoppgave eller [www.bergenskart.no](http://www.bergenskart.no) for nærmere informasjon.

### Om tomten

Felles, eiet tomt på 515,9 m<sup>2</sup>. Tomten er stort sett bebygd.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader pr.mnd kr. 2 000,-  
Felleskostnader inkluderer: forsikring av bygget, strøm i fellesareal, skadedyrsavtale, vask av bosspann og vedlikehold.

### Bebyggelsen

Nærområdet består av hovedsakelig eneboliger, rekkehus og flerhusbebyggelse.

### Parkering

Boligen disponerer 1 biloppstillingsplass i felles garasje med automatisk døråpner, ellers parkering langs vei.

### Standard

Selveierleilighet i sameie med normal standard på utstyr, innredninger og overflater.  
Leiligheten ligger i 2. etasje.

Leiligheten innvendige overflater og gulvareal:  
Entre, ca. 4,7 m<sup>2</sup>.  
Gulv: fliser. Vegger: tapet. Tak: malt plater.

Gang, ca. 11,1 m<sup>2</sup>.  
Gulv: Fliser. Vegger: tapet. Tak: malte plater med downlights.

Toalettrom, ca. 2,7 m<sup>2</sup>.  
Gulv: fliser. Vegger: tapet og fliser. Tak: malte plater med downlights.

Soverom 1, ca. 13,7 m<sup>2</sup>. Takhøyde.  
Gulv: parkett. Vegger: tapet. Tak: takplater.

Soverom 2, ca. 12,7 m<sup>2</sup>.  
Gulv: parkett. Vegger: tapet. Tak: takplater.

Innvendig bod, ca. 2,8 m<sup>2</sup>.  
Gulv: malt tregulv. Vegger: malte flater. Tak: takplater.

Stue/kjøkken: ca. 56,3 m<sup>2</sup>.  
Gulv: parkett. Vegger: tapet. Tak: takplater.

Vaskerom, ca. 3,6 m<sup>2</sup>.  
Gulv: fliser. Vegger: malt strie. Tak: takplater.

Soverom 3, ca. 11,2 m<sup>2</sup>.  
Gulv: parkett. Vegger: tapet. Tak: takplater.

Bad ca. 5,79m<sup>2</sup>.  
Gulv: fliser. Vegger: fliser. Tak: malte plater med downlights.

Arealene er ca. mål, avvik kan forekomme. Eventuelle innvendige vegger, sjakter etc. er ikke alltid medregnet i arealene.

## Siste hjemmelsovergang

År  
2010

# Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Gjennomgått.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	21.02.2024	Omvisning og opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2024	Generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	06.11.1987	Tegninger fremlagt av megler.	Gjennomgått	0	Nei
bergenskart.no	25.02.2024	Reguleringsplaner.	Gjennomgått	0	Nei
seeiendom.no	25.02.2024	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått	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 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 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## 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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## 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-norsk-takst/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/WP4987>

## 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