

# Tilstandsrapport

 Enderekkehus

 Birkelundsbakken 28 C, 5231 PARADIS

 BERGEN kommune

 gnr. 11, bnr. 190

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m<sup>2</sup> BRA-i: 103 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.06.2024

Rapportdato: 18.06.2024

Oppdragsnr.: 20932-1941

Referansenummer: RG4111

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG  
TAKST** AS  
Ingeniør & Takstmann



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.

## Bang Takst AS

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 serviceinnskilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

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).

© 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

## TAKSTOBJEKTET

Enderеккеhus oppført over to etasjer samt kaldloft.  
Balkong på 12,2 m<sup>2</sup> samt plattinger.

## STANDARD

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer. Det er gjort vesentlige oppgraderinger i de senere år. Se egen liste over oppgradering og modernisering på side 25.

## EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillе dagens krav. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

### Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.  
Grunnmur, såle og fundamenter i plaststøpt betong eller betong med sparestein.

### Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med stående rettkantkledning samt liggende, dobbelfalset kledning.  
Gavlvegger i pusset murkonstruksjon.

### Takkonstruksjon:

Sperretak.  
Utvendig tekket med betongtakstein.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### Underetasje:

#### Gang (4,8 m<sup>2</sup>)

Tregulv, malte plater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

#### Gang m/trapp/kott (4,3 m<sup>2</sup>)

Fiskebeinsparkett på gulv, malte plater på vegger og i himling.

#### Soverom 1 (12,0 m<sup>2</sup>)

Tregulv, malte plater på vegger og i himling.  
Garderobeløsning.

#### Soverom 2 (6,5 m<sup>2</sup>)

Tregulv, malte plater på vegger og i himling.

Garderobeløsning.

#### Bad (6,2 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte plater på vegger og fliser på vegg i dusjsone samt malte plater/fliser i himling. Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Bad (2,8 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv, fliser/malte plater på vegger og malte plater i himling. Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Bod "vaskerom" (9,3 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv, fliser/malte plater på vegger og malte plater i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr.  
NB, rommet mangler sluk og er ikke vurdert som et våtrom.

### 1. etasje:

#### Kjøkken m/trapp (16,4 m<sup>2</sup>)

Fiskebeinsparkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Utgang til hage.  
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

#### Trapperom til loft (1,9 m<sup>2</sup>)

Tregulv, malte plater på vegger og i himling.  
Trapp til kaldloft.  
Sikringsskap.

#### Stue (24,7 m<sup>2</sup>)

Malt tregulv, malte plater på vegger og i himling.  
Utgang til balkong.  
Vedovn.

#### Soverom 3 (7,4 m<sup>2</sup>)

Tregulv, malte plater på vegger og i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.

Rør-i-rør.

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

## OPPVARMING

Luft-til-luft varmepumpe.

El. varmekabler på begge bad og bod "vaskerom".

Rentbrennende ildsted.

Elektrisk oppvarming forøvrig.

## PARKERING

Felles parkeringsplass m/fast parkeringsplass etter avtale.  
Elbillader.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

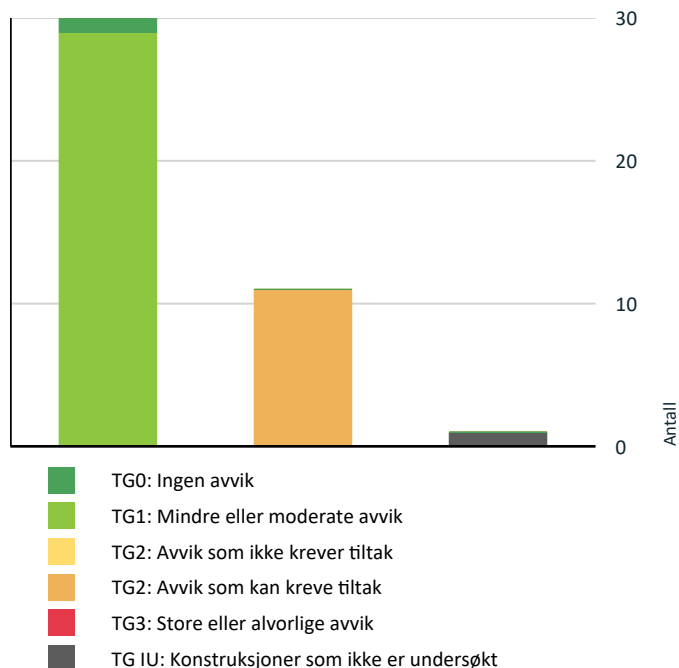
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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](http://www.norsktakst.no).

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.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.


Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enderekkehus

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 [Våtrom > Underetasje > Bad \(6,2 m<sup>2</sup>\) > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#) [Gå til side](#)

 [Utvendig > Vindu - av eldre alder](#) [Gå til side](#)

 [Utvendig > Utvendige trapper](#) [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](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Bod "vaskerom" [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (6,2 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENDEREKKEHUS



**Byggeår**  
1957

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi.no

**Standard**  
Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

**Vedlikehold**  
Boligen er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekking med sutakplater, lekter og betongtakstein.

Vedr. levetid:

Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.

Pga. nedbørmengdene på vestlandet må det påregnes en kortere reell levetid, normalt sett mellom ca. 30-40 år.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier



### Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med stående rettkantkledning samt liggende, dobbelfalset kledning.  
Gavlvegger i pusset murkonstruksjon.

Merk at bygget er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

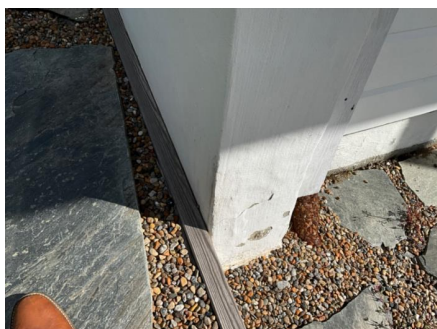
Opplysninger fra eier:

# Tilstandsrapport

- All kledning på huset er av nyere alder. Kledning på baksiden fra 2017. Nøyaktig tidspunkt for når kledning ble skiftet på fremside er ukjent.
- Ny kledning 2. etasje fremside. 2020 (Byggmester Arthur Emil Bø)
- Sliping av endevegg, samt ny murpuss. 2020 (Drange Muremesterforretning AS)

**Merk:**

Noe avskalling på murvegg. Normalt vedlikehold må påregnes.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med tresperrer.

Kaldloft med gode lagringsmuligheter.

**Merk:**

Det var svært begrenset tilkomst for kontroll grunnet mye lagring. Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Spor etter mit, avvik i forhold til lufting, manglende dampsperre, fuktskjolder etc. må forventes i eldre takkonstruksjoner. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er satt på bakgrunn av alder med overnevnte risikopplysninger.
- Synlige eternittkanaler mot nabo.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden. Det bør gjøres nærmere undersøkelser etter at loftet er ryddet ut.
- Det vurderes ikke for å være behov for å gjøre tiltak med eternittkanaler pdd. Ved fjerning må disse saneres iht. gjeldende regelverk.

## TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmner.

Vinduer fra rundt 2010.

Vindu på soverom 1 fra rundt 2016.

Ett eldre ett-lags vindu i underetasjen.

## TG 2 Vindu - av eldre alder

Se kommentarer under avvik.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Ett eldre vindu med ett-lags glass i bod "vaskerom". Vurdering er gitt på bakgrunn av elde/slitasje og forventet gjenstående brukstid.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det må påregnes utskifting på sikt eller behov.

## TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglassfelt i formpresset dørblad.  
Dør fra 2010.

Sidehengslet balkongdør på vaskerom med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer fra 2018.

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.  
Dør fra 2016.

Skyvedør med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.  
Dør fra 2016.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 12,2 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Terrassebord av impr. materialer. Rekkverk med liggende spiler.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,00 meter.

Opplysninger fra eier:

- Ny balkong. 2020 (Byggmester Arthur Emil Bø)

Stor platting i bakkant av boligen på ca. 35 m<sup>2</sup>. Det er også etablert en platting med en liten bod (lav takhøyde) i forkant av boligen.

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp med fliser v/inngangsparti.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

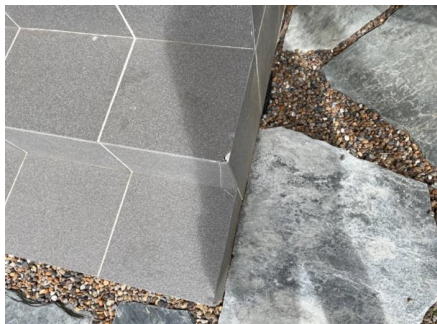
- Sprekk i fliser.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

- Fliser med sprekker må skiftes for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong.

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk i eldre boliger.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstillende nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

**Vurdering av avvik:**

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

- Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-25 mm høydeforskjeller gjennom rom i boligen. Normalt med hensyn til alder.

**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.

### TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Teglsteinspipe. Pusset utførelse.

# Tilstandsrapport

## Ildsted:

Rentbrennende ildsted med glassfront fra Scan.

Merk at det mangler ildfast plate under feieluke. Det anbefales å montere ildfast plate for å hindre glør fra aske ved åpning. Tilsynsrapporter fra feier med evt. avvik er ikke mottatt/kontrollert.

Det ble registrert sprekke i glass på peis. Selger har bestilt nytt glass og dette blir montert før overtakelse

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Konf. feier vedr. behov for evt. tiltak.

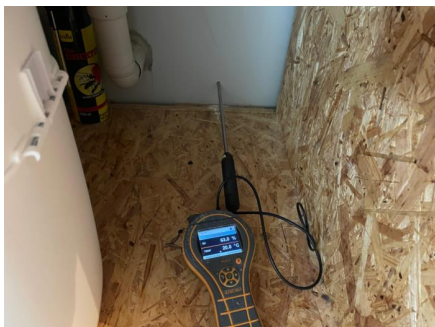


## TG1 Rom Under Terreng

Det ble foretatt kontroll i underetasjen, uten å avdekke unormale fuktforhold.

## Merk:

Grunnmur/betonggulv er antatt bygget opp etter byggeårets krav og forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav til isolasjon etc. som bygget ikke vil innfri. Det må påregnes fuktvandring gjennom eldre grunnmurer/betonggulv.



## Krypkjeller

Merk at boligen er bygget opp på et høyere nivå i bakkant. Det er ukjent om det er krypkjeller i boligen. (TGIU).

## TG2 Innvendige trapper

Tretrapp med profilert håndløper.

## Vurdering av avvik:

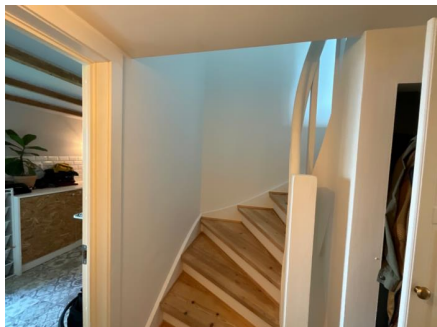
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

# Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:

Dører til soverom i underetasjen tar i karm og bør justeres.

## TG 2 Bod "vaskerom"

Keramiske fliser på gulv, fliser/malte plater på vegger og malte plater i himling.

Inneholder:

Innredning med formstøpt benkeplate og underlimt vask, blandebatteri, finerte fronter og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Merk:

Rommet er IKKE vurdert som et våtrom i denne rapporten da rommet mangler sluk. Takstmann kjenner ikke til om rommet er omsøkt som vaskerom / våtrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
  - Rommet mangler sluk. Det er ukjent om rommet er omsøkt som vaskerom eller bod opprinnelig. Vaskerom har krav til sluk etter dagens krav.
  - Det ble ikke registrert lekkasjestopper (Aquastop)
  - Begrenset ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Innhent dokumentasjon hvis mulig. Hvis rommet er omsøkt som vaskerom må det monteres sluk for å lukke avviket.
  - Uavhengig av evt. krav ved oppføringstidspunktet anbefales det å montere lekkasjestopper (Aquastop).
  - Ventilasjonsløsningen bør forbedres.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD (2,8 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Keramiske fliser på gulv, fliser/malte plater på vegger og malte plater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med finerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1957

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD (2,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

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

## UNDERETASJE > BAD (2,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

## UNDERETASJE > BAD (2,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/klemring. Smøremembran.

Klemring er delvis skjult.

## UNDERETASJE > BAD (2,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

Innebygget sisterne fra TECE med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylørøret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

## UNDERETASJE > BAD (2,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

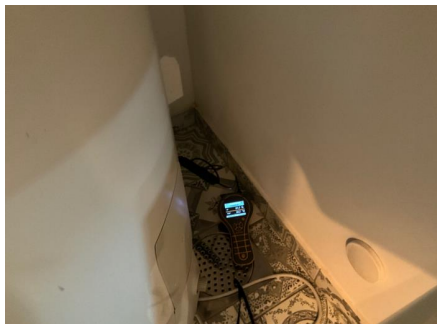
Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

## UNDERETASJE > BAD (2,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort forsøk på hulltaking fra kott under trapp. Trolig er det heltrevgg mot dusjen. Det ble derfor foretatt kontroll med fuktprobe samt fuktsøk. Det ble ikke avdekke unormale fuktverdier.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

### Generell

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte plater på vegger og fliser på vegg i dusjsone samt malte plater/fliser i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende formstøpt servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt toalett og dusj med fast glassvegg samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

## UNDERETASJE > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

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

## UNDERETASJE > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Stedvis svakt fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## UNDERETASJE > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/klemring. Smøremembran.

Klemring er delvis skjult.

## UNDERETASJE > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Innebygget sisterner fra TECE med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylørøret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

## UNDERETASJE > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot naboseksjon/yttervegg.

## KJØKKEN

## HOVEDETASJE > KJØKKEN M/TRAPP (16,4 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, benkeplate i stein og planlimt komposittvask med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Integrete hvitevarer:

- Stekeovn
- Induksjonstopp (planlimt)
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Hvitevarer fra Siemens.

Vegghengt ventilator fra Røroshetta m/integrert komfyrvakt.

Det er montert lekkasjestopper under oppvaskkum.

Merk:

Sprekk i benkeplate v/vask. Sprekk er fuget igjen og fremstår kun for å være av visuell betydning.



## HOVEDETASJE > KJØKKEN M/TRAPP (16,4 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Avtrekk

Vegghengt ventilator fra Røroshetta med integrert komfyrvakt. Avtrekk ut via yttervegg.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)  
Fordelerskap/stoppekraner plassert under kott v/trapp.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra Dakin med innedel i stue.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på kott under trapp.

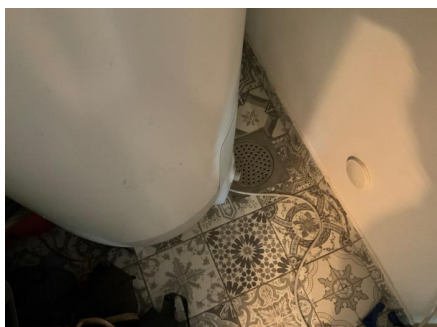
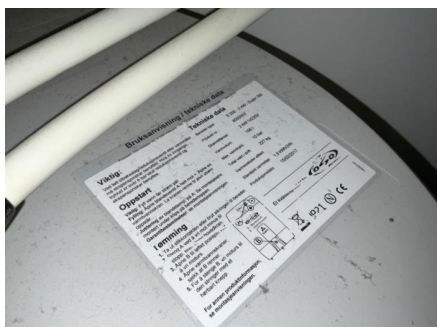
Modell: Super S 200

Effekt: 2,0 kW.

Fast el-tilkobling og sluk i rommet.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG1 Elektrisk anlegg

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i trapperom til kaldloft.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

# Tilstandsrapport

Sikringskapet inneholder hovedsikring på 63A, 1 kurs på 25A, 4 kurser på 16A og 4 kurser på 10A.

Merk:

Hovedsikring er merket med 40A i sikringskap.

**BELYSNING**

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

**EL. OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på begge bad og bod "vaskerom".

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Tilstand på el. varmekabler er ukjent.

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmansens 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.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.



## TG1 Branntekniske forhold

*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.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Drenering

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av drenering. Vurdering er basert på alder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur, såle og fundamenter i plasstøpt betong eller betong med sparestein.

Merk:

Noen mindre sprekker. Må påregnes for denne type konstruksjoner.

## TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringdagen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det er ukjent om det er foretatt rørfornyning eller lignende av utvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad er satt ut i fra antagelser om at disse er av eldre alder. Opplysninger fra Bergenskart.no antyder at rør er fra byggeår.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på eiendommen (TGIU).

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

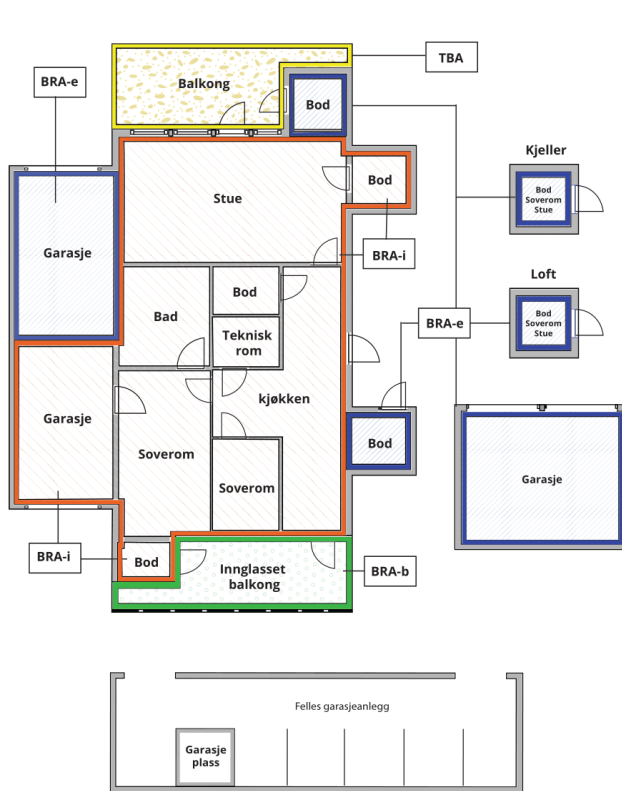
## Hva er måleverdig areal?

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.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## 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.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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?](#)

## 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.

# Arealer

## Enderekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	51			51			51
Hovedetasje	52			52	12		52
Kaldloft							
<b>SUM</b>	<b>103</b>				<b>12</b>		<b>103</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>103</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang (4,8 m <sup>2</sup> ), Soverom 1 (12,0 m <sup>2</sup> ), Soverom 2 (6,5 m <sup>2</sup> ), Gang m/trapp/kott (4,3 m <sup>2</sup> ), Bad (6,2 m <sup>2</sup> ), Bad (2,8 m <sup>2</sup> ), Bod "vaskerom" (9,3 m <sup>2</sup> )		
Hovedetasje	Kjøkken m/trapp (16,4 m <sup>2</sup> ), Trapperom til loft (1,9 m <sup>2</sup> ), Stue (24,7 m <sup>2</sup> ), Soverom 3 (7,4 m <sup>2</sup> )		
Kaldloft	Kaldloft (ikke målbart areal)		

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 4,6 m<sup>2</sup> av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i hovedetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

### TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,42 meter (målt i gang). Stedvis lavere takhøyder (ned mot 1,95 meter i gang m/trapp).

Hovedetasje ca. 2,40 meter (målt i stue).

### GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. 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

Kommentar:

### 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

Kommentar:

- Opplysninger fra eier:
- Nytt tak, pipe og takrenner. 2020 (Byggmester Arthur Emil Bø)
- Ny kledning 2. etasje fremside. 2020 (Byggmester Arthur Emil Bø)
- Ny balkong. 2020 (Byggmester Arthur Emil Bø)
- Sliping av endevegg, samt ny murpuss. 2020 (Drange Muremesterforretning AS)

Øvrige arbeider:

- Ny ytterdør til vaskerom. 2018 (Monter Bergen)
- Ny peis. 2018 (Varme AS)
- Ny varmepumpe. 2018 (Godt og varmt AS)
- Renovering av to bad. 2017 (Åsane Flis og gulv, Flisekompaniet Bergen)
- Renovering av vaskerom. 2017 (Åsane Flis og gulv, Flisekompaniet Bergen)
- Renovering av kjøkken. 2017
- Drenering. 2017

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

- En må være oppmerksom på at bygget er oppført etter eldre forskrifter. Det må derfor antas at bygget ikke oppfyller krav i TEK17 (dagens forskrift). Dokumentasjon på branncelleinndeling er ikke kontrollert.

## 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)
Enderekkehus	93	10

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2024	Patrick Bang	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	11	190		0	564.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Birkelundsbakken 28 C

### Hjemmelshaver

Mccann Adrian Philip, Vildmyren Iselin Thowsen,  
Natland Linda Beathe

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et populært boligområde på Paradis/ Birkelundsbakken med nærhet til det meste. Gangavstand til nærbutikk på Birkelundstoppen, samt skoler i alle alderstrinn og flere barnehager innen rekkevidde. Ca. 10-15 minutters gangavstand til nærmeste bybanestopp i paradiskrysset.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:  
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

### Om tomten

Festet tomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 050 000	2018

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Tilsendt på e-post.	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Innhentet	0	Nei
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Innhentet	0	Nei
Seeiendom.no			Innhentet	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 dampsperrer 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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 personopplysninger 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/RG4111>

## 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

# Egenerklæring

Birkelundsbakken 28C, 5231 PARADIS

15 Jun 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Birkelundsbakken 28C	Birkelundsbakken 28C	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

6 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 7176468

## Informasjon om selger

Hovedselger

Vildmyren, Iselin Thowsen

Medselger

McCann, Adrian Philip

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

På vaskerommet er det av og til lukt og vi bruker viften på badet kontinuerlig, også for utlufting av fukt fra tøyvask.

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2017

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av begge bad og vaskerom. Byttet/lagt ny membran og lagt fliser.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Åsane Flis og Gulv, Flisekompaniet Bergen

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Mindre lekkasje fra tak inn på loft. Lekkasje mellom dør og balkong ned i vegg i 1. etasje. Begge lekkasjer er utbedret av fagfolk ved nytt tak, ny balkong og nye vegger innendørs på soverom og rundt dør i 1. etasje.

### 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2020

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært     Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt tak, pipebeslag og takrenner. Ny balkong. Ny kledning 2. etasje fremside.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Arthur Emil Bø

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sliping av endevegg, samt ny murpuss.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Drange Muremesterforretning AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja     Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2017

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Drenering utbedret. Kjenner ikke om arbeidet er utført av et firma eller ufaglærte.





## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Delvis oppdatering av elektrisk anlegg, samt installering av nytt sikringssskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rutledal elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2017

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av el-bil lader.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fag-elektrikeren AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2017

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt rør i rør system. Ny varmtvannsbereder.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Usikkert

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2018

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installering av ny varmepumpe

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Godt og varmt AS

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**16.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.2.2 Årstall**

2018

**16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært     Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert ny peis

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varne AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Oppdaget sprekker i endevegg. Sprekker er fylt, vegg er pusset og ny murpuss er lagt. Arbeid utført av Drange Muremesterforretning AS i 2020.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Det er lagt beslag på pipe i forbindelse med nytt tak.  
Det er sprekk i glass på peis.

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det er gjort sjeldne observasjoner av sølvkre på bad.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det har vært observert en rotte under platting, samt mus i området. Skadedyrsfirma ble kontaktet og huset er sikret ved passende tiltak. Ikke observert etter dette.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Det har vært observert mugg/sopp i taket på loftet grunnet lekkasje. Lekkasjen ble utbedret ved å skifte tak i 2020.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Ved utskifting av balkong ble det ikke søkt om godkjenning.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93754745**

# Egenerklærings skjema

Name  
**Mccann, Adrian Philip**

Date  
**2024-06-15**

Name  
**Vildmyren, Iselin Thowsen**

Date  
**2024-06-15**

Identification  
 Mccann, Adrian Philip

Identification  
 Vildmyren, Iselin Thowsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

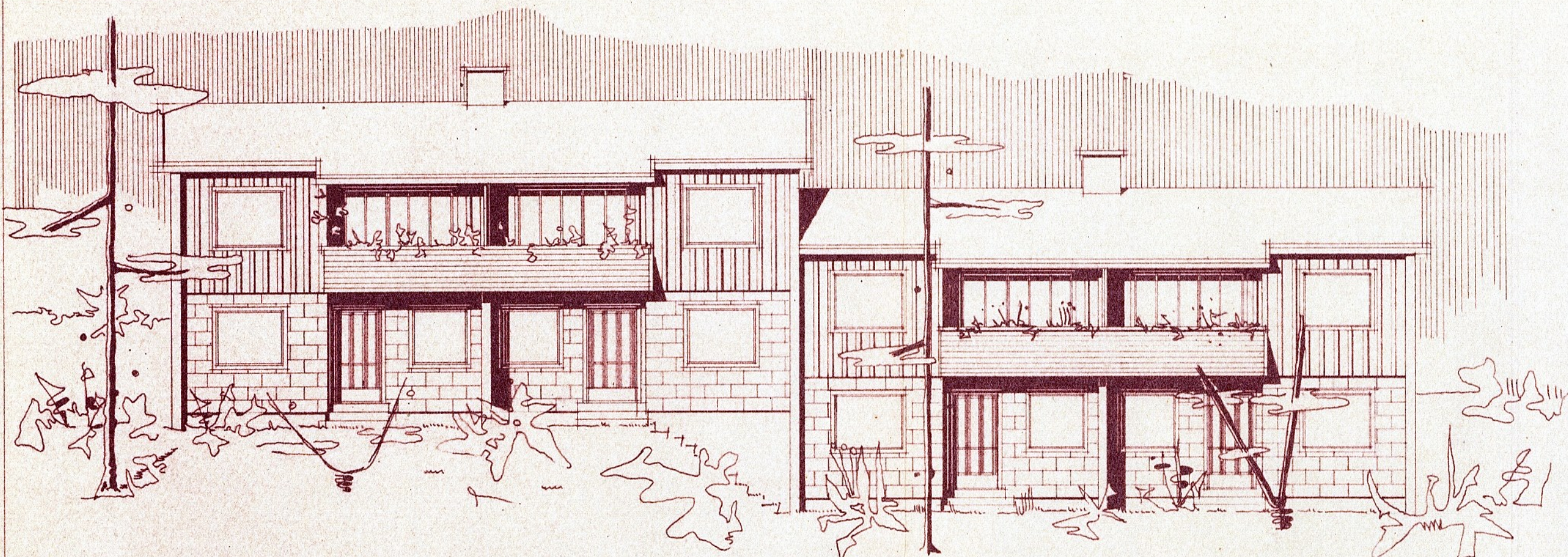
---

Signed by:

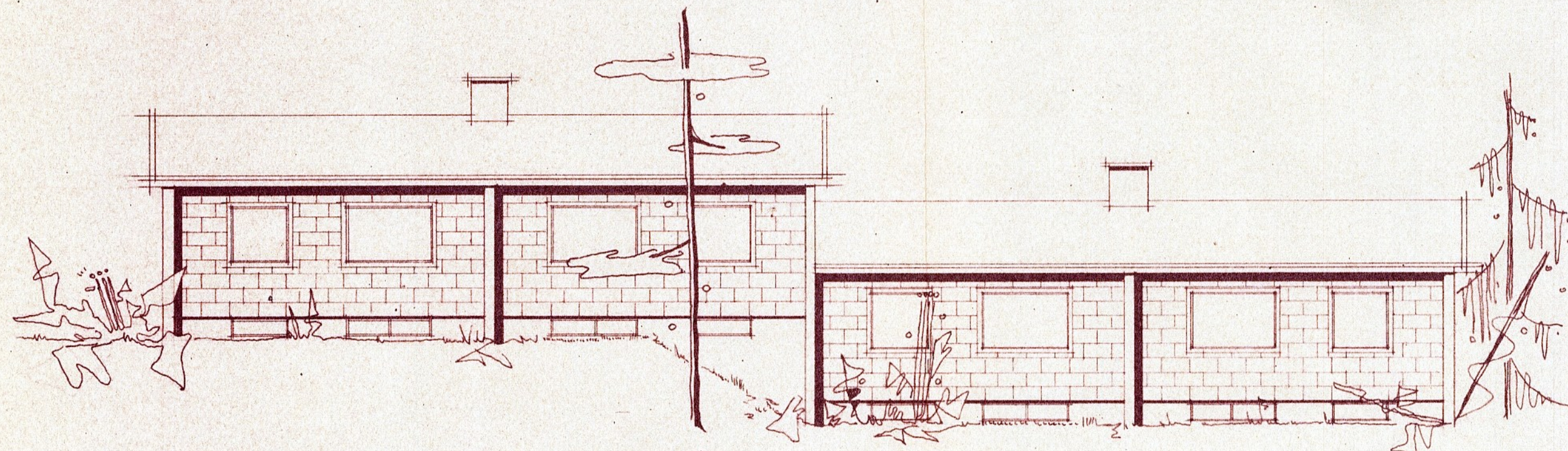
Mccann, Adrian Philip  
Vildmyren, Iselin Thowsen

15/06-2024  
20:49:25  
15/06-2024  
15:08:07

BANKID  
BANKID



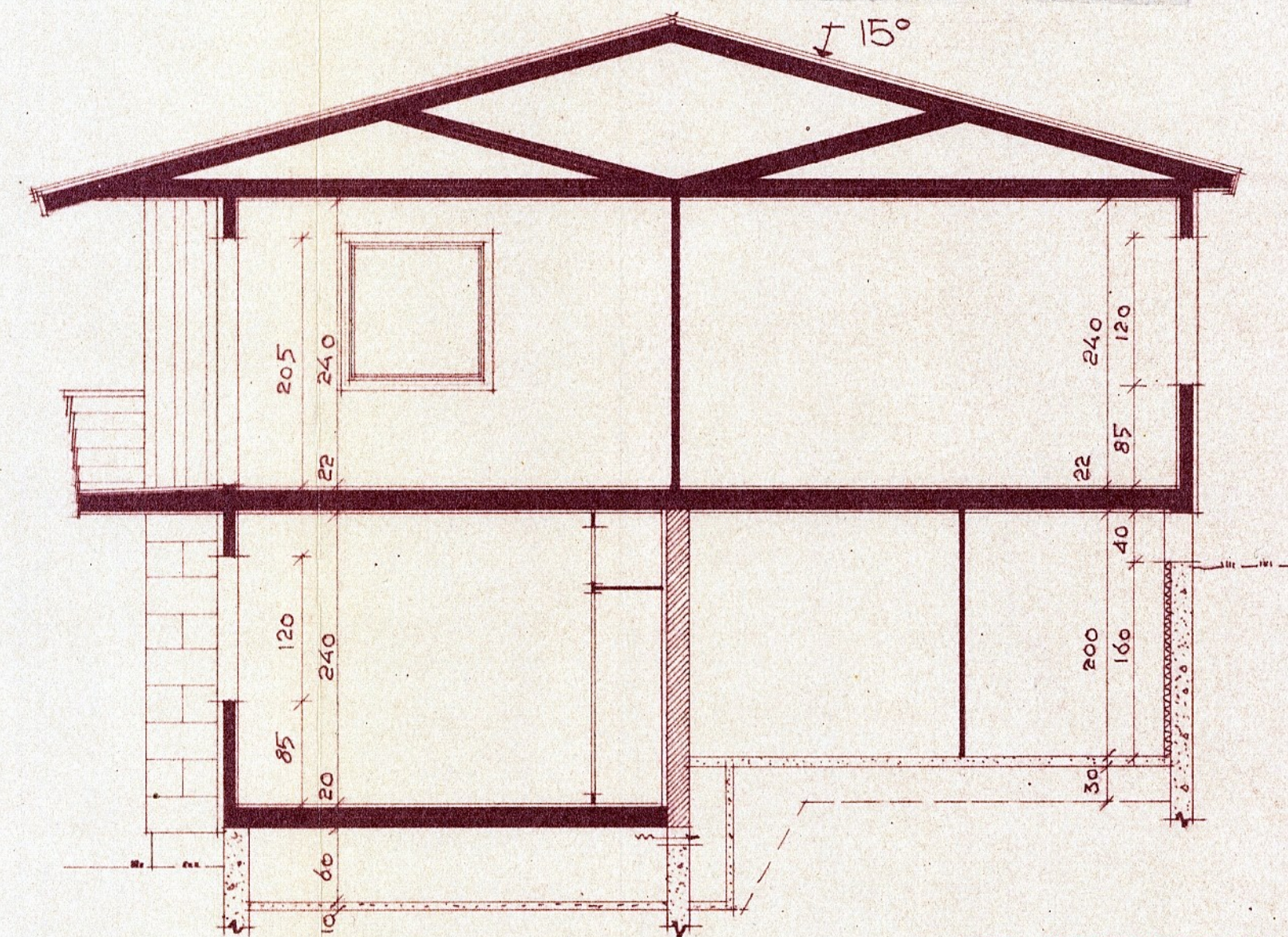
FASADE SYD.



FASADE NORD.

**APPROBERT**  
 VID BYGNINGSSJEFENS KONTOR  
 KØBENHAVN, DEN 19/7 1955  
 ATTESTERES *39*

Ann. nr. 14278 23  
 Bygningstilsyn J. Fens  
 -9 JUL 1955

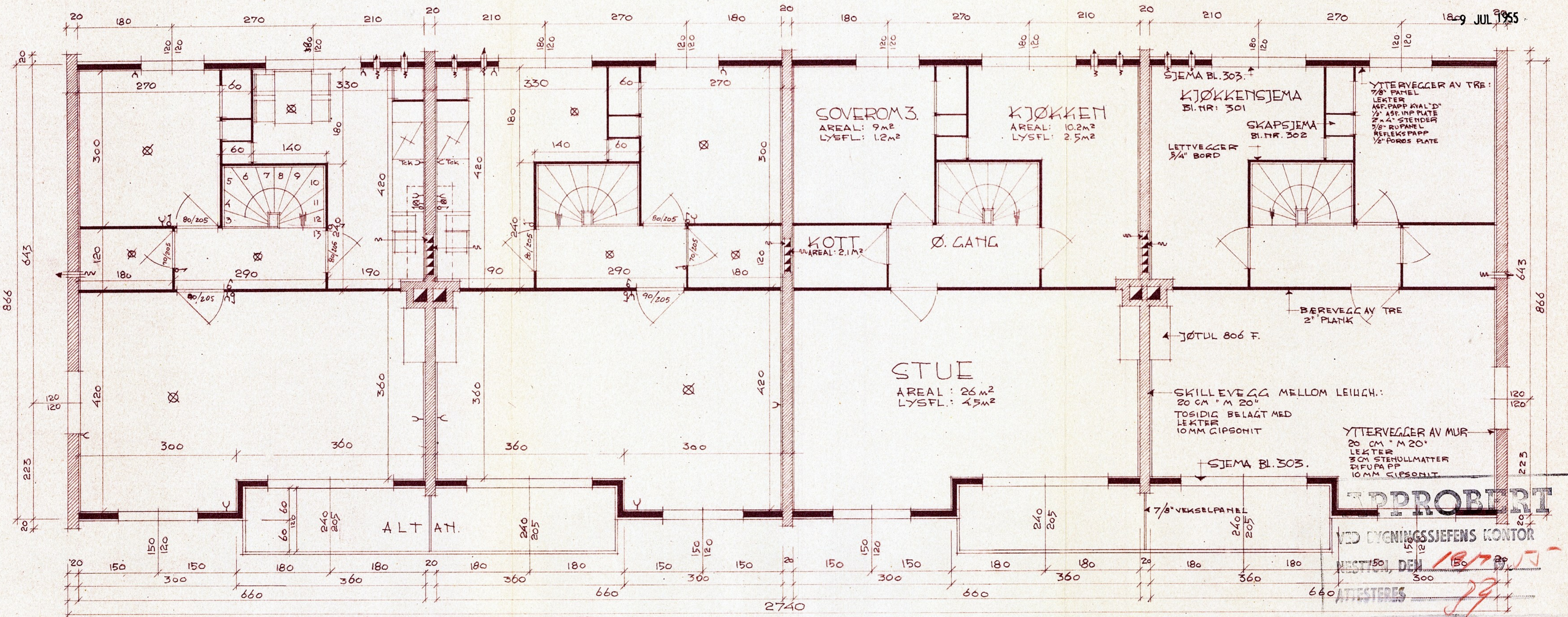


TVERRSNITT.

ARBEIDSTEGNING

BYGGERRE: BIRKELUND BOLIGLAG		5509
STED: BIRKELUND		
SMITT FASADER	M: 1/50-1/100 T: 20/5-55	Bl. nr. 203 Erst.
E. DOGGER ARKITEKT MNL.	Paradis. Bgn. Tlf. 72657	A: B:





ARBEIDSTEGNING

II. PLAN AV OVERETASJE  
 ALLE MÅL YTRE KARM.  
 LAMPEPUNKTER OG STIKK. VIST I LEIL. 1 OG 2.

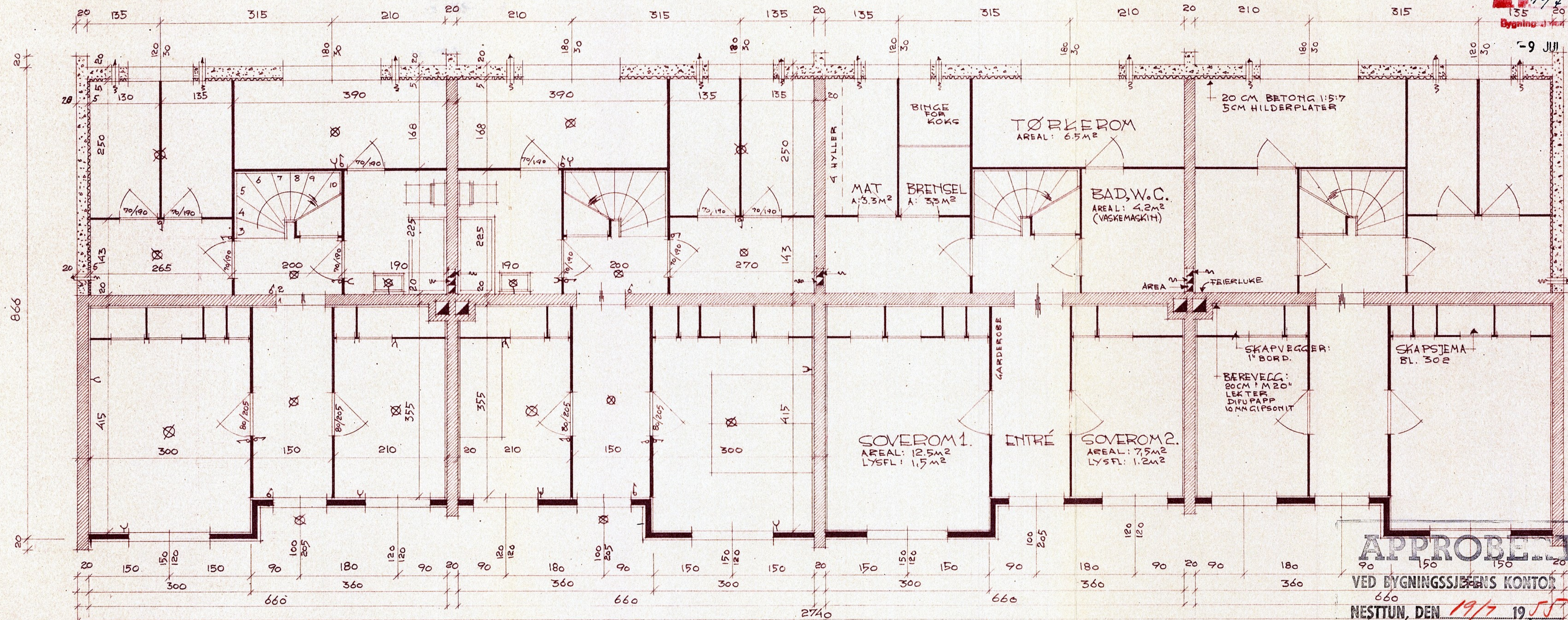
2.

3.

4.

BYGGHERRE: BIRKELUND BOLIGLAG	5509
STED: BIRKELUND	Bl. nr. 201
OVERETASJE	M. 1/50
E. DOGGER	Tegn: 7/5-55
ARKITEKTMÅL	Tilf. 72657

1421055  
 Bygningssjefens Kontor  
 -9 JUL 1955



ARBEIDSTEGNING

I. PLAN AV UNDERETASJE  
 ALLE MAL YTRE KARM  
 LAMPEPUNKTER OG STIKK VIST I LEILIGHET 1 OG 2.

2. 3.

4.

**APPROBERT**  
 VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR  
 660  
 NESTUN, DEN 19/7 1955  
 ATTESTERES *89*

BYGGHERRE: BIRKELUND BOLIGLAG	5509
STED: BIRKELUND	Bl. nr. 202
OVERETASJE	M: 1/50
E. DOGGER	Tegn: 10/5-55
ARKITEKT MÅL	PARADIS, DEN. R. R.
	Tlf. 72657 R. R.



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 11/190/0/0  
Utlistet 10. juni 2024

### Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

#### Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

#### Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258621050	Grunneiendom	0	Ja	564,6 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

### Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">5430001</a>	31	FANA. GNR 11 BNR 154 OG 186, BIRKELUNDSBAKKEN, BUSSLOMME V/NR. 24 OG 24A	202310880	28.10.2002

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<b>65270000</b>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<b>65270000</b>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	57,0 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<b>65270000</b>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	43,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">30630000</a>	30	FANA/ÅRSTAD. GNR 11 BNR 4, ØVRE NATTLAND	3	-
<a href="#">5430000</a>	30	ÅRSTAD/FANA. RV 14 BIRKELUNDSBAKKEN	3	<a href="#">202310880</a>
<a href="#">9730000</a>	21	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3	<a href="#">199507335</a>
<a href="#">71370000</a>	35	FANA. GNR 12 BNR 269 MFL, FANTOFTVEGEN	5	<a href="#">202312531</a>
<a href="#">30670000</a>	30	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 5, ØVRE NATTLAND	3	-
<a href="#">8820000</a>	30	FANA/ÅRSTAD. GNR 11 OG 12, FANTOFT, CHR. MICHELSENS INSTITUTT	3	<a href="#">190840104</a>
<a href="#">8825000</a>	31	FANA/ÅRSTAD. GNR 12, FANTOFT TERRASSE	3	<a href="#">190140270</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>11/29</b>	139390857-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingsstillatelse	30.06.2014	<a href="#">201419222</a>
<b>11/187</b>	139392566-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingsstillatelse	24.02.2020	<a href="#">202003413</a>

## Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

### **Kommuneplan**

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN  
KOMMUNE



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.06.2024

Arealplan-ID: 65270000

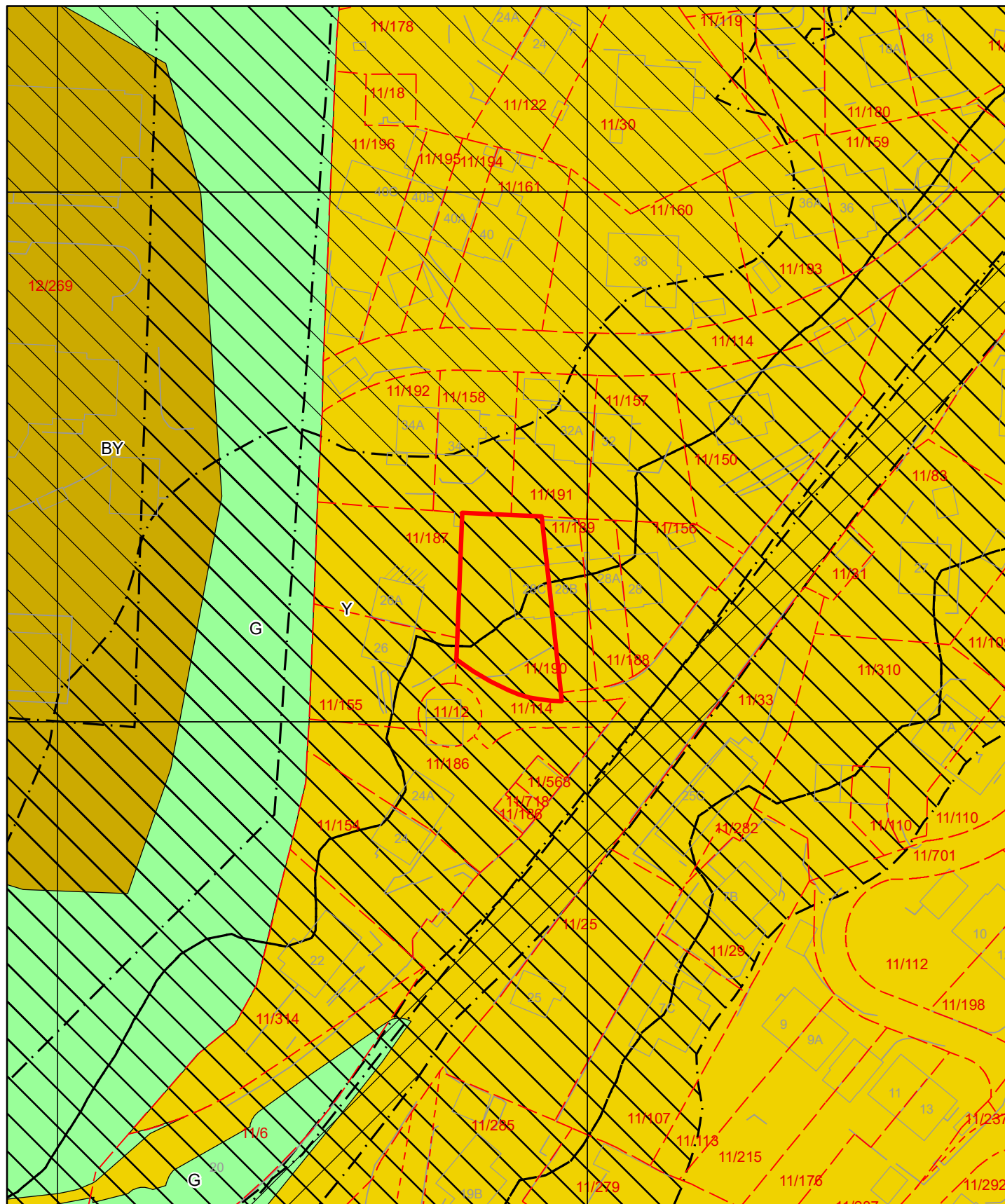
Gnr/Bnr/Fnr: 11/190/0/0

Adresse: Birkelundsbakken 28C












For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Angitthensyn kulturmiljø		Byfortettingssone
	Infrastruktursone		Ytre fortettingssone
	Støysone grønn		Grønnstruktur
	Støysone gul		
	Støysone rød		





# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

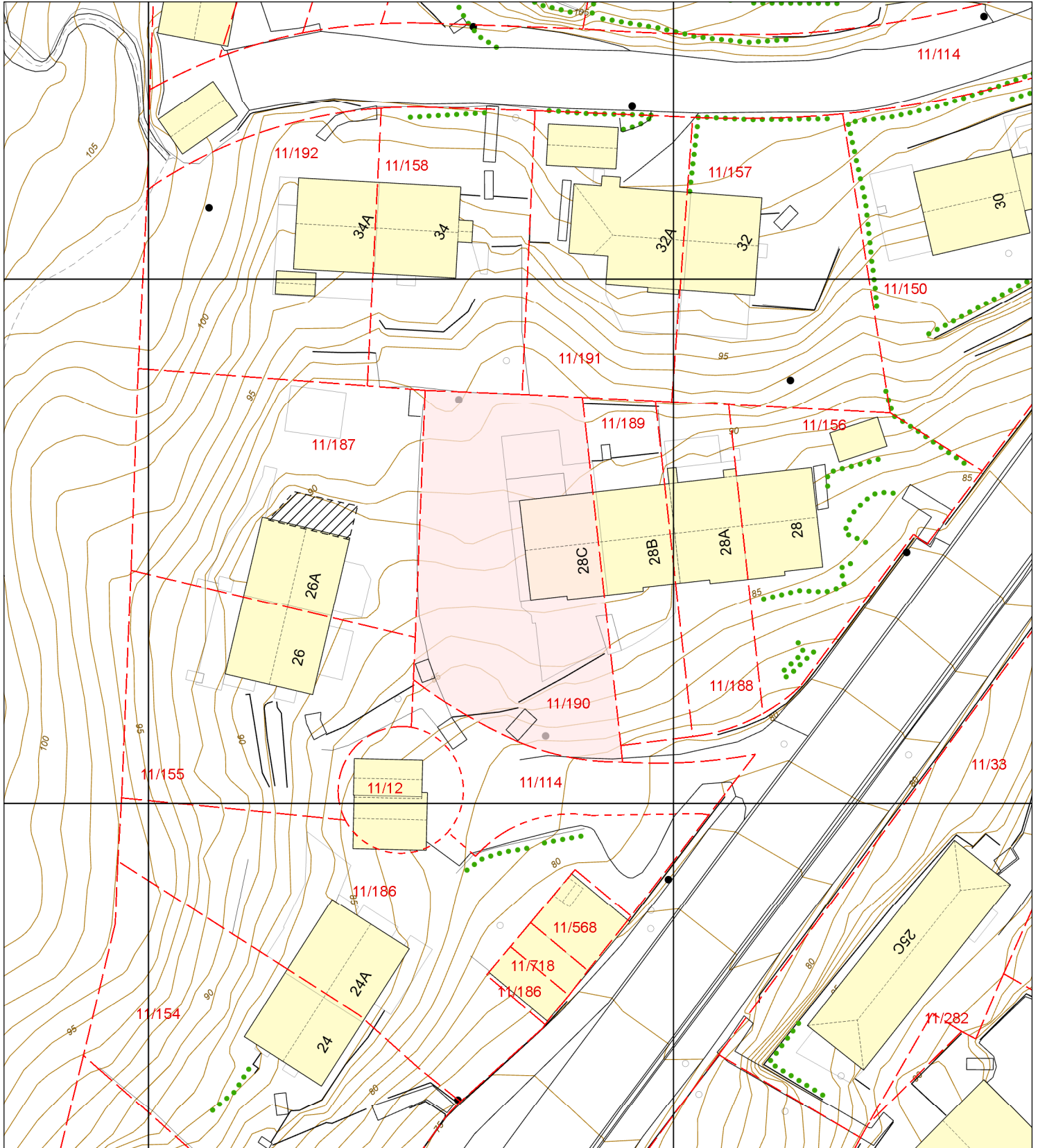
Dato: 10.06.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 11/190/0/0

Adresse: Birkelundsbakken 28C, 5231 PARADIS



BERGEN  
KOMMUNE



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker

- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg

- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre

- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum

- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker