

# Tilstandsrapport

📍 Skansegaten 14, 5031 BERGEN  
📖 BERGEN kommune  
# gnr. 167,167, bnr. 1191,1192, snr. 0,0  
# Andelsnummer 17

**Markedsverdi**

**1 900 000**

Areal (BRA): Andelsleilighet 44 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.02.2024

Rapportdato: 13.03.2024

Oppdragsnr.: 12127-1490

Referansenummer: RJ7016

Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom-Erik Lund



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.

## Lund Takstingeniør AS



### Rapportansvarlig

Tom-Erik Lund  
Uavhengig Takstingeniør  
post@lundtakst.com  
414 59 136



# 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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

Ved vurdering av tilstand er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

Det er ikke registrert eller oppdaget vesentlige feil eller mangler ifm gjennomgangen, utover det som fremkommer i bygningskomponent beskrivelsen.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1959, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017. Det antas at hele bygningen ble pusset opp ca. 2006-2008 basert på opplysninger i tidligere tilstandsrapport utarbeidet på annen leilighet i borettslaget.

Leiligheten framstår med normal standard på overflater og innredninger.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1959

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er valmet tak av taksperre med sutak, med takteking av teglstein.

Yttervegger er av pusset og malt murkonstruksjoner.

Bygningens renner og nedløp er av plast.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med parkett.

Veggene i leiligheten er belagt med malt gips.

Takene i leiligheten er belagt med malt betong.

Bygningens etasjeskiller er av antatt betongkonstruksjoner.

Leiligheten ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Leiligheten har hvite slette lettdører fra Swedoor.

Leiligheten har en dørtelefon med døråpner til bygningens ytterdør på gateplan.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Leiligheten har et helflist baderom med toalett, vask med under- og overskap, dusj og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leiligheten har ett kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvaske med avrenningsbrett, oppvaskmaskin (smal type), og plass til komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har synlig vannrør av type rør-i-rør. Fordelingsskap er plassert i baderom.

Leiligheten har avløpsrør av antatt plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk på våtrom og kjøkken, og ventiler.

Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

Leiligheten har en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i underskap på kjøkkenet. Tanken er antatt fra ca. 2006.

Leiligheten har et sikringskap med jordfeilautomater, plassert i gang.

Leiligheten er sprinklet, og det er felle brannalarmanlegg i bygningen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidelse av tomten er ikke kjent, men er fundamentert på antatt på faste masser.

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	44 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	44 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 400 000

## Arealer

[Gå til side](#)

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

ETASJE	Andelsleilighet			SUM
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasert balkong	
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
3. Etasje	40	0	0	40
Kjeller	0	4	0	4
<b>Sum</b>	<b>40</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>44</b>			

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Andelsleilighet

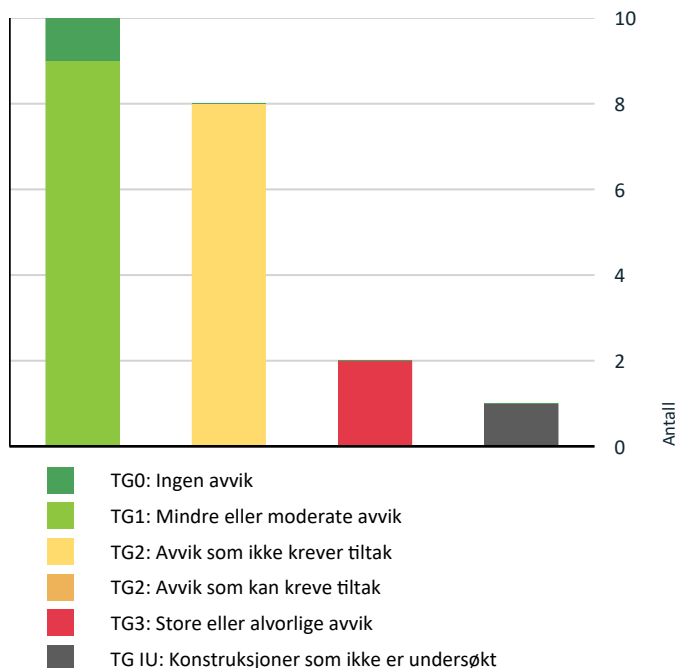
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt.

Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

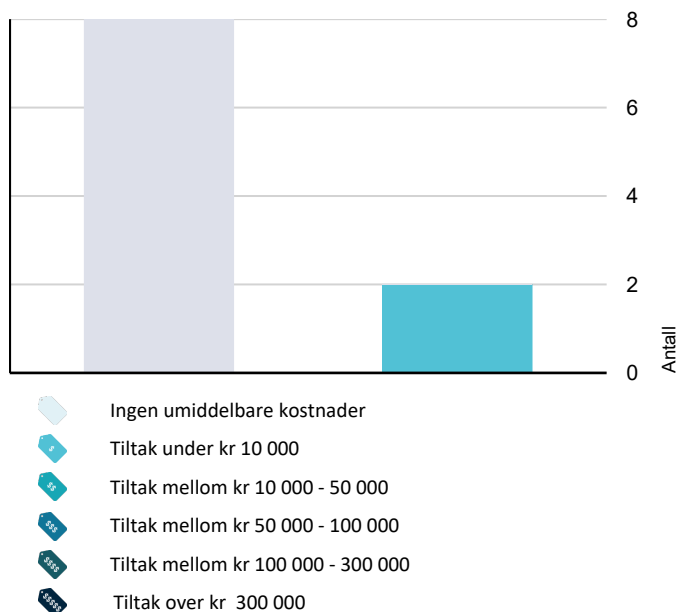
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- Eiendommen er et tvangssalg, og bygningssakskyndige har ikke hatt kontakt med eier før befaring.
- Eiendommen var ikke klargjort for byggeteknisk gjennomgang, og det var en del løssøre på befaringen.
- Ingen dokumentasjon er fremvist, og egenerklæring er ikke mottatt.
- Spørsmål vedrørende det elektriske anlegget er ikke besvart, og det er ikke opplyst om det er utført håndverkertjenester de siste 5 årene.
- Det er ikke flyttet på inventar eller løssøre på befaringen.

På bakgrunn av overstående er det derfor ikke mulig å lage en tilstandsrapport etter NS3600. Rapporten er laget på en mal som baseres på NS3600, men avviker på en rekke områder, selv om den er laget så tett opp til standarden som mulig. Undersøkellesnivået vil variere ut fra ovenstående forhold.

## Oppsummering av avvik

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

## Andelsleilighet

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad (måler 3,9 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. Etasje > Bad (måler 3,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad (måler 3,9 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad (måler 3,9 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad (måler 3,9 kvm) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken (måler 19,6 kvm) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

### Byggeår

1959

### Kommentar

Byggeår er ikke oppgitt. Byggeår er basert på tilstandsrapport utarbeidet i annen boenhet. Byggeåret var der oppgitt i følge Bergen Byleksikon.

### Anvendelse

Leiligheten var ubebodd på befaringsdagen.

### Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leiligheten er varierende vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 3-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkkjenning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



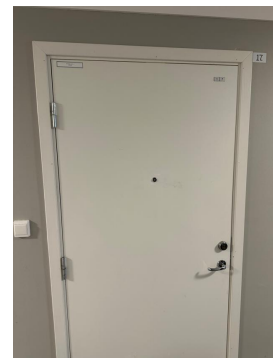
### TG 1 Dører

Leiligheten har en formpresset ytterdør med brannklasse B30 og lydisolering 35dB til felles gang.

Døren har kikkehull.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med parkett.

Veggene i leiligheten er belagt med malt gips.

Takene i leiligheten er belagt med malt betong.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del slitasje på parkett og vegg, mer enn alder tilsier.

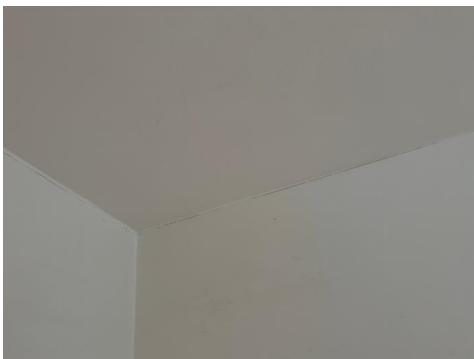
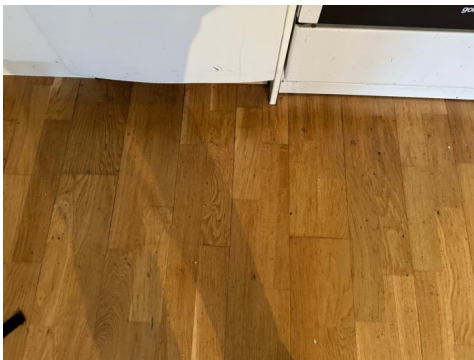
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger bør males. Avviket er estetisk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningens etasjeskiller er av antatt betongkonstruksjoner.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og gulv på grunn av betong er 40 - 80 år.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### 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 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette lettdører fra Swedoor.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.



## TG 1 Andre innvendige forhold

Leiligheten har en dørtelefon med døråpner til bygningens ytterdør på gateplan.

Dørtelefonen er ikke funksjonstestet.



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD (MÅLER 3,9 KVM)

#### Generell

# Tilstandsrapport

Våtrommet er antatt oppført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Det antas at våtrommet er pusset opp ca. 2006.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Innebygget vegg-tak og gulv konstruksjon er antatt fra byggeår, med nyere overflater, membran/tettesjikt og innredning.



## 3. ETASJE > BAD (MÅLER 3,9 KVM)

### TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har fliser på vegg.  
Himlingen er belagt med malte plater.

Keramiske fliser på gulv/vegger har en levetid på 10-20 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruer i fliser over speil.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull bør fuges.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 3. ETASJE > BAD (MÅLER 3,9 KVM)

### TG 2 Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Keramiske fliser på gulv har en levetid på 10-20 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved lite fall mot sluk og liten høyde mellom dørterskel og topp sluk, øker risiko for vannlekkasje inn i tilstøtende rom ved tett/defekt sluk. Installasjon av tett dusjkabinett anbefales. Ved tett dusjkabinett føres avløpet fra kabinettet direkte til sluk, og hindrer vannsøl på gulvet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 3. ETASJE > BAD (MÅLER 3,9 KVM)

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrister.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er skruer i fuge over vask. Dette er vaskens våtsone. TG3.

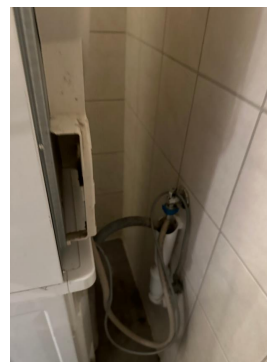
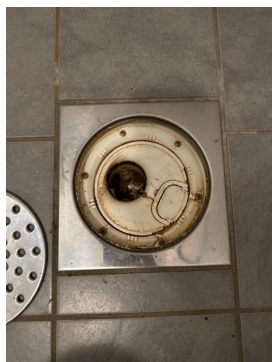
#### Konsekvens/tiltak

- Installasjon av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Skruer må fjernes, og hullet fuges med egnet fugemasse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD (MÅLER 3,9 KVM)

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har toalett, vask med under- og overskap, dusj, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Det er lys i tak og over speil. På vegg er det vannskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuge mellom vegg og vask er dårlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuge bør skiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 3. ETASJE > BAD (MÅLER 3,9 KVM)

### ! TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i tak, via elektrisk styrt vifte.

## 3. ETASJE > BAD (MÅLER 3,9 KVM)

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator i våtsonen. Det ble ikke gitt utslag på fukt.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon.

Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 19,6 KVM)

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Leiligheten har ett kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvaske med avrenningsbrett, oppvaskmaskin (smal type), og plass til komfyr og kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Overflate på vegg over benkeplate er slitt, og det er dårlig tilpasning rundt stikkontakt.
  - Noe svelling på benkeplate og nederst på dør under vask.
  - Skjøt mellom benkeplatene er dårlig.
  - Det mangler sokkellist foran oppvaskmaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 19,6 KVM)

#### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

Leiligheten har synlig vannrør av type rør-i-rør. Fordelingskap er plassert i badrom.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.  
Forventet teknisk levetid: 25-75 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør av antatt plast.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av plast: 50 år

-Sluk av plast: 30-50 år

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk på våtrom og kjøkken, og ventiler.

Det er ikke gjort konkrete målinger av luftutskiftinger e.l., men anlegget antas å fungere tilfredsstillende.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden.

Det er i dag strengere krav til ventilasjon.



## TG 2 Varmtvannstank

Leiligheten har en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i underskap på kjøkkenet. Tanken er antatt fra ca. 2006.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 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 bygningssakkyndig 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.*

Leiligheten har et sikringskap med jordfeilautomater, plassert i gang. Hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A og 6 kurser på 16A.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

# Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## 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.  
**Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**
- 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?  
**Ukjent Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.**

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

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- 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?  
**Ja Takstmann har ingen dokumentasjon på anlegget. Det er ikke avklart om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget, og om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. Dette er avvik fra NS3600, og det anbefales utvidet el-kontroll. TG2 settes når det ikke foreligger dokumentasjon.**

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 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 3 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 bygnings sakkyndig 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.*

Leiligheten er sprinklet, og det er felle brannalarmanlegg i bygningen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Leiligheten mangler håndslukker.**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



Felles brannalarmanlegg i bygningen.



Felles brannslange i bygningen.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

44 m<sup>2</sup>/40 m<sup>2</sup>

*Andelsleilighet:* Stue/kjøkken, Soverom, Gang, Bad, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

2 400 000

Frادrag for andel felles gjeld

-

479 000

## Konklusjon markedsverdi

1 900 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Det er sammenlignet med to tilsvarende leiligheter i bygningen. Disse har en noe høyere markedsverdi grunnet kvaliteter på overflater og beliggenhet.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Skansegaten 14 ,5031 BERGEN 42 m <sup>2</sup> 1960 1 sov	18-10-2023	2 350 000	<b>2 250 000</b>	501 000	2 751 000	<b>65 500</b>
2 Skansegaten 14 ,5031 BERGEN 41 m <sup>2</sup> 1960 1 sov	03-11-2023	2 190 000	<b>1 950 000</b>	515 000	2 465 000	<b>60 122</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Estimert forsikring og kommunale avgifter	Kr.	20 000
Estimert vedlikehold	Kr.	5 000
Strømutgift felles vaskerom, oppgitt av eier	Kr.	700
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>25 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Andelsleilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 000 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 900 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>
--	------------	------------------

# 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 adgang 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 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 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

## Andelsleilighet

### 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)			
3. Etasje	40			40		
Kjeller		4		4		
<b>SUM</b>	<b>40</b>	<b>4</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken (måler 19,6 kvm), Soverom (måler 11,0 kvm), Gang (måler 3,7 kvm), Bad (måler 3,9 kvm)		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

01.01.2024 er det innført ny arealstandard NS3940:2023. Det er i denne rapporten medtatt utregning av bruksareal for gjeldende og ny standard, og det kan være avvik mellom oppgitte areal grunnet endring i måleregler.

Takhøyde i stue måler 2,70 meter.

Eier opplyser at leiligheten disponerer en bod i kjeller som måler 4,4 kvm.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:** Eier har ikke besvart spørsmål om det er utført håndverkertjenester, og dette er avvik fra NS3600.

## 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)
<b>Andelsleilighet</b>	40	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2024	Tom-Erik Lund	Takstingeniør
	Julie Gjelsvik Hansen	Advokatfullmektig

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1191		0	1349.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skansegaten 14

### Hjemmelshaver

Skansedammen Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1192		0	301.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skansegaten 14

### Hjemmelshaver

Skansedammen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
17/SKANSEDAMMEN BORETTSLAG	990891710	17	OBOS	Thobru Snefrid Irene, Thobru Ted Marinius

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
17	479 000 01.02.2024

### Kommentar

Felleskostnader utgjør kr 7 583,- pr. mnd. og dekker felleskostnader, kabel-tv og kapitalkostnader

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har sentral beliggenhet like ved Skansen i Bergen Kommune. Kun få minutters gange til Fløibanen, Bryggen og Fisketorget. Det er kort vei til barnehage, samt barne- og ungdomsskole.

Leiligheten ligger like ved "roten" til fløyfjellet og har flotte turområder som Fjellveien, Fløyen og Stoltzekleiven like i nærheten.

I nærområdet finnes brosteinsbelagte gatetun med mindre to- og tre-etasjes trehus som kjennetegner den eldre bebyggelsen på Skansen og Sandviken.

Fra eiendommen tar det ca. 20 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 3 minutter til Bergen Togstasjon.

### Adkomstvei

Eiendommen grenser mot offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.

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 til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Bebyggelse og anlegg, og ligger i Ytre fortettingssone.

Eiendommen ligger i kommunedelplan BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD.

Eiendommen er ikke detaljregulert.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

### Om tomten

Borettslagets tomter måler 1 651,30 kvm. Eiendommen er opparbeidet med parkeringsareal, uteplass, samt interne veier.

Eiendommen er organisert som borettslag, hvor denne leiligheten har andel nummer 17. Det er 25 andeler tilsammen i borettslaget.

### Tinglyste/andre forhold

For andelen foreligger følgende opplysninger, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til andel
- besluttet tvangssalg

Heftelser:

- pantedokument
- diverse utleggsforretninger

Opplysninger fra borettslaget:

- registrering av borettslagsandel

## Forsikring

<b>Selskap</b> Tryg Forsikring	<b>Avtalenr</b> 6601789	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er IKKE mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når egenerklæring ikke er utfylt og mottatt av takstingeniør er dette avvik fra NS3600.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Offentlige planer	22.02.2024	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	22.02.2024	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	22.02.2024	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	22.02.2024	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått	0	Nei
Informasjonsbrev fra boligsselskap	21.02.2024	Infobrev for andelen er mottatt av advokat.	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 tilleggundersøkelser 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/RJ7016>

## 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