

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Myrdalsvegen 46 K, 5130 NYBORG  
 BERGEN kommune  
 gnr. 189, bnr. 436, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 22601-1006

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VL6577

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Nielsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Wigum & Nielsen AS

Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

wigum.nielsen@outlook.com

454 29 562

# 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### 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.



### 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.



### 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

### LEILIGHET

Tre-roms selveier leilighet.  
Boligen ligger i andre etasje.  
Bygget har heis og port telefon med kamera.  
Oppført i 2020

### Bod:

Kjeller (6,0 m<sup>2</sup>)  
Innvendig bod (3,1 m<sup>2</sup>)  
Terrasse: (7,4 m<sup>2</sup>)  
Parkering: Garasjeplass med el-bil lader.

## BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

### Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser  
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.  
Grunnmur av betong.  
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

### Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.  
Utvendig bekledd med fasadeplater.

### Takkonstruksjon:

Bygningen har flat takkonstruksjon, som utvendig  
er tekket med papp/belegg.

### Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### Entre (8,5 m<sup>2</sup>):

En-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

### Bad (5,0 m<sup>2</sup>):

Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.  
Innfelte downlights i himling og vannbåren varme i gulv.  
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett,  
baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

### Soverom (9,2 m<sup>2</sup>):

En-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

### Soverom 2 (13,1 m<sup>2</sup>):

En-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

### Stue/Kjøkken (25,6 m<sup>2</sup>):

En-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og malt slett  
himling.  
HTH kjøkken innredning med slette fronter og laminat  
benkeplate med nedfelt vask.

### Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på  
kjøkkenet.

### Oppvarming:

Leiligheten oppvarmes med termostatstyrt vannbåren varme  
med radiator, samt vannbåren gulvvarme på badet.

### Tekniske installasjoner:

### VVS:

Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.  
Felles varmtvann  
Avløpsrør av plast.

### El.anlegg:

El.anlegg fra 2020 Sikringsskap plassert i innvendig Bod.  
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel,  
overspenningsvern.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i felles målerskap

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så  
henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets  
ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til  
leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er  
gjeldende.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige  
overflater.

Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal  
slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på  
egne punkter.

Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å  
banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd,  
ofte benevnt "bom".

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det  
elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da  
takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta  
tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av  
aldre dato/har avvik, og det må derfor regnes med at det er behov  
for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det  
anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en

# Beskrivelse av eiendommen

el-takstmann.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt, 1 163,00 m<sup>2</sup>

Tomten er opparbeidet og beplantet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreløpig ikke mottatt

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

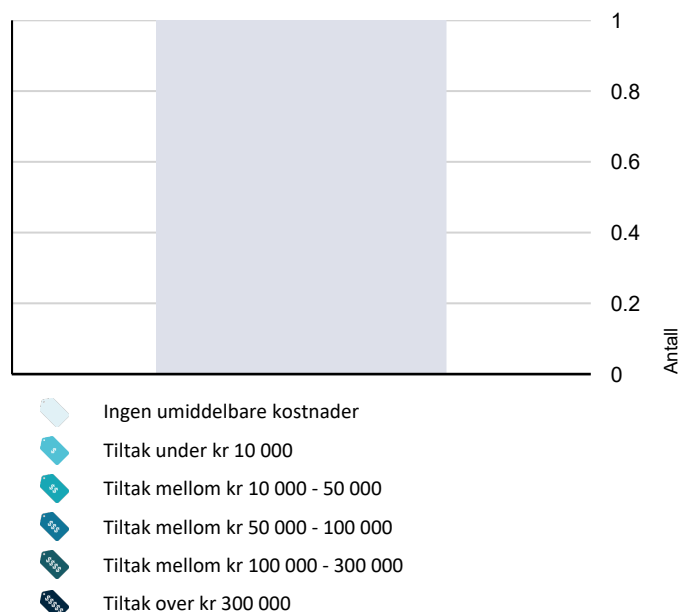
### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2020

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

### Vedlikehold

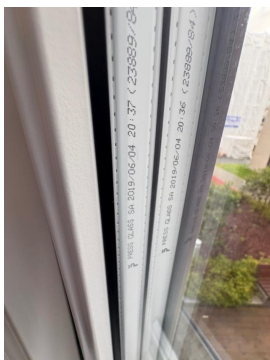
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.



### ! TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

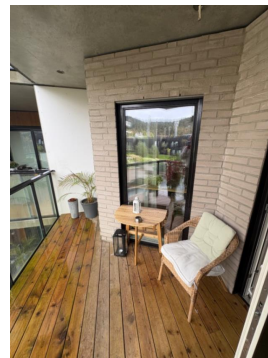
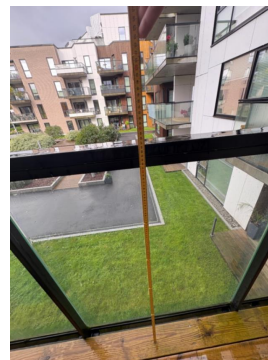
Entrédør med brannklasse B-30 Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 7,4 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyden er målt til 106 cm.



## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innendig er det gulv av en-stavs parkett.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater/malt betong tak og himlingsplater/lett himling i bod.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

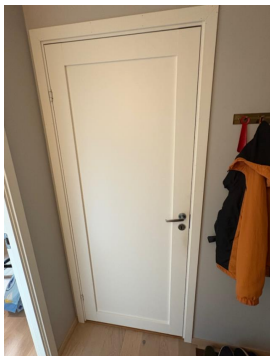
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

### ! TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.  
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.



## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom.  
Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade.  
Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.



### ETASJE 2 > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.  
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

### ETASJE 2 > BAD

#### ! TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

### ETASJE 2 > BAD

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



### ETASJE 2 > BAD

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist noen små sår/svelling på skuff på baderomsinnredningen.

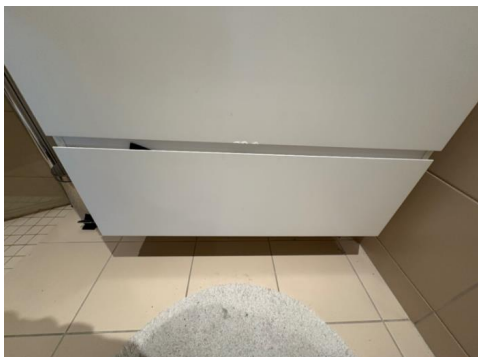
##### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skuff på badet bør behandles med vannfast maling for å lukke eksponering mot fukt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ETASJE 2 > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.  
Luftespalte med lufttilførsel under dør.  
Avtrekket undersøkt med ark, fungerer.



## ETASJE 2 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.  
Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

## KJØKKEN

## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.  
Fuktsøk gjennomført i kjøkkenskap under vask, ved kjøleskap og oppvaskmaskin.

## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.  
Det ble gjennomført test av ventilator under befaringen, avtrekket fungerer tilfredstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er ikke besiktiget i rørskap.  
Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.  
Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.  
Når det er etablert balansert ventilasjon i boligen skal det være luftespalter i forbindelse med dører mellom rommene for å sikre luftgjennomstrømning. Dette gjøres normalt ved å benytte flate terskler. I dette tilfellet er det etablert luftespalte under dører.

### ! TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.  
Varmesentral er montert i spisestue/stue.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme på badegulvet, fra felles varmeanlegg.

## TG 1 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.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

### Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Inntak og sikringsskap

- 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

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i bod.

Automatsikringer, hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i felles målerskap.

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

## TG 0 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 forenklede 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.*

### Beskrivelse

Det er installert optiske røykvarslere tilkoblet nettspenning og batteribackup.

Røykvarslere er sammenkoblet internt i hver enkelt leilighet via kabel. Ved utløst alarm vil alle detektorer i leiligheten varsles. Røykvarslere og brannslukningsapparat

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

# Tilstandsrapport



# 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

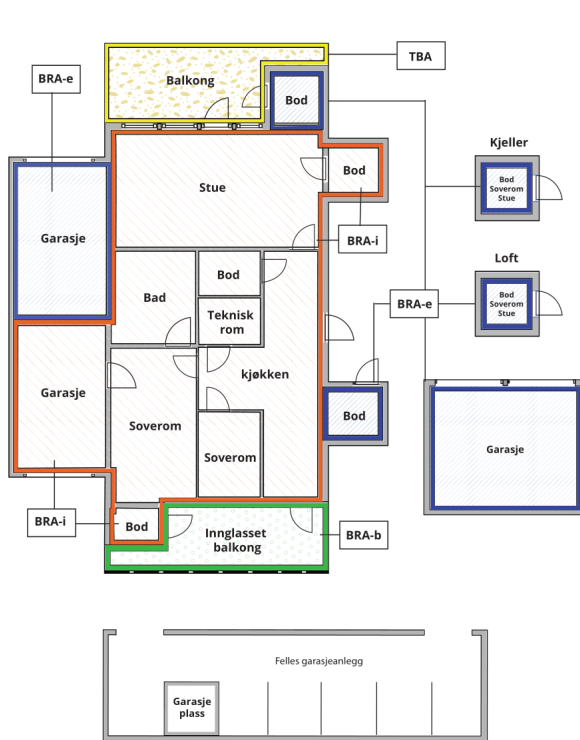
## Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boder |
| 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 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?](#)

## 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje 2       | 66                            |                             |                            | 66  | 7                               |
| Kjeller        |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>66</b>                     | <b>6</b>                    |                            |     | <b>7</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>72</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 2 | Entré/gang, soverom, bod, bad, soverom 2, stue/kjøkken |                             |                            |
| Kjeller  |                                                        | Bod                         |                            |

### Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tal iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger foreløpig ikke mottatt

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

## 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) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 63         | 9          |

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,62 m, gang: 2,29 m, bad: 2,20 m

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 22.9.2025 | Kenneth Nielsen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                                                         | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|---------------------|---------------------------------------------------------------|---------------|
| 4601 BERGEN | 189  | 436  |      | 16   | 1163 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Ikke relevant |

#### Adresse

Myrdalsvegen 46 K

#### Hjemmelshaver

Kästel Arne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i Åsane, med gode solforhold og gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Med kort vei til Horisont, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning 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 stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

### Parkering

Parkering i garasje, med el-bil lader og på egen tomt.

### Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.

Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

### Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Taksmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

### Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

### Referansenivå

Bygningen er oppført i 2020, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

3 800 000

### År

2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse |      |           | Fremvist         |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.10.2025 |           |
| 2       | 17.09.2026 |           |
| 3       | 17.09.2026 |           |
| 4       | 17.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.