

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Skansemyrsveien 4A , 5019 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  gnr. 166, bnr. 1789, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 21.02.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 19969-1331

Referansenummer: WD3015

Autorisert foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Wiig

Vår ref: Torgeir Wiig



NITO


BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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.

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Firmaet er medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 112 000 medlemmer.

Undertegnede er utdannet tømrer med videreutdanning til byggmester og takstingeniør. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).

Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).

Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Arbeidsoppgaver:

- Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
- Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
- Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
- Energirådgivning.
- Kontrollmåling, areal.
- Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
- Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig

Uavhengig Takstingeniør

post@bergenhusas.no

476 62 470



NITO

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 • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 straktiltak 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

Leilighet i byggets 2 etasje. Tilhørende "Sameiet Skansemyrsveien 4" med til sammen 11 boligseksjoner fordelt på 3 bygg.

Oppført i 2021. Byggeregler som var gjeldende; plan- og bygningsloven (PBL) og byggt teknisk forskrift (TEK17).

Svært god standard på overflater og innredning.

Varmer i alle gulv.

Screens (solskjerming) stue/ kjøkken.

Vannbårent varmeanlegg.

Luftvarmepumpe.

Lukket garasjeanlegg i kjeller (varmekabler i veiområdet, nedkjøring til anlegget). Det er montert elbillader ved parkeringsplassen.

I kjeller ved garasjeanlegget er det felles sykkelparkering og ekstern bod tilhørende leiligheten, 5 m².

Felles varmtvann for bygget, montert i kjeller (teknisk rom).

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på borettslaget sine fellesområder, hvor seksjonseierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp, varmesentral etc.). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer og ytterdør) er det satt tilstandsgrad, TG). I sameiet er eierne ansvarlige for ytterdører inn til leilighetene. På generelt grunnlag anbefales det alle sameier/ borettslag å få utført en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for fellesområder.

Utvendig er bygget kledd med fasadeplater og mindre områder med trekledning. Grunnmur i betong. Flat takkonstruksjon/ svakt fall med Sedumtak som er energisparende vinter og sommer. I tillegg er det støydempende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium.

Både fastkarmer og åpningsvinduer.

Ytterdør (branddør B30/ Rw43 dB). Døren åpner, lukker og låser fint.

Skyvedør med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium (utgang fra stue til overbygget altan).

Overbygget altan, 9,16 m².

Steinheller som dekke. Rekkverk i glass.

Trekledning på vegger og i himling. Lysspotter i himling.

Utebelysning slår seg på automatisk.

Dobbel stikkontakt.

Eier justerer steinheller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Eikeparkett på gulv. Eier har smurt inn/ oljet gulvet med linolje (naturlig og miljøvennlig olje). Malte platevegger.

Betongvegger (yttervegger, og vegg mot nabo).

Yttervegg mot altan er ført opp med stålstendere avsluttet med gips på innsiden og med fasadeplater på utsiden.

Lysspotter i himlinger kombinert med tradisjonell belysning/ spotteskinne.

Plassmonterte skapinnredninger i leiligheten utført av snekkerverksted.

Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.

Etasjeskille i betong.

14 mm. gjennom stue.

Massive, høye eikedører fra «gulv til tak».

Dørene åpner og lukker fint.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Keramiske storformatfliser på vegger kombinert med malte platevegger med sokkelflis (10 cm. høyde i overgangen gulv/ vegg).

Platehimling med lysspotter og balansert ventilasjonsavtrekk.

Overflater, gulv.

Keramiske storformatfliser (60 cm. x 60 cm.) på gulv. Mosaikkfliser i dusjsone.

6 mm. fall fra dørterskel til nedsenkning.

Fra dør til midt på slukrist; ca. 40 mm.

Godt/ tilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.

Tilstrekkelig fall fra eventuelle lekkasjesteder (vaskemaskin, veggengt wc og håndvask).

Ca. 20 mm. fra keramisk flis ved dørterskel, til topp dørterskel.

Forutsettes membranoppbrett 15 mm. ved dørterskel og 25 mm.

membranoppbrett bak dørlistverk grunnet noe svakt fall fra dør til nedsenkning (6 mm. i en avstand på 1,20 meter fra toppflis ved dørterskel til nedsenkning).

I dusjsonen er det montert slukrenne i metall.

Håndvask med underskap og speilbelysning over vask. Dobbel stikkontakt under speil. Veggengt wc (drenshull under wc).

Fastmontert dusjvegg i glass. Spalte under veggen slik at lekkasjevann kan renn mot sluk.

Dusjdør i glass (fra helt åpen posisjon glir døren sakte mot lukkeposisjon).

Belysning i himling over dusj.

I nisje er det opplegg for vaskemaskin. Plass til tørketrommel i bredden (1,28 meter).

2 enkle stikkontakter ved opplegg til vaskemaskin. Laminert brettebenk over opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjonsavtrekk i himling.

Godt avtrekk ved funksjonstest.

Tilluft under dør.

Ikke tilkomst for hulltaking grunnet fastmonterte skapinnredninger i gang og på kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Plassbygget eikekjøkken, produsert og montert av snekkerverksted.

Stålkum platetopp, stekeovn, integrerte hvitevarer. Belysning under

Beskrivelse av eiendommen

smale overskap.

Kjøkkenhalvøy med skuffer/ innredning på en siden.

3 doble stikkontakter under smale overskap.

Benkeplate i stein (2 plater).

Belysning under skap over vask (stålkum).

Lysspotteskinn i himling. Eikeparkett på gulv.

Lekkasjesikring og komfyrvakt.

Kullfilter.

Svært godt avtrekk ved funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør-i-rør) og vannbårent varmesystem.

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonssystem (Flexit), montert i himling, bod.

Felles varmtvann for bygget, montert i kjeller.

Vannbårent varmeanlegg, skap montert i bod i leiligheten.

Sikringsskap montert i bod i leiligheten.

Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter, og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400 (NEK= Norsk Elektroteknisk Komité).

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert.

Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringsdagen.

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

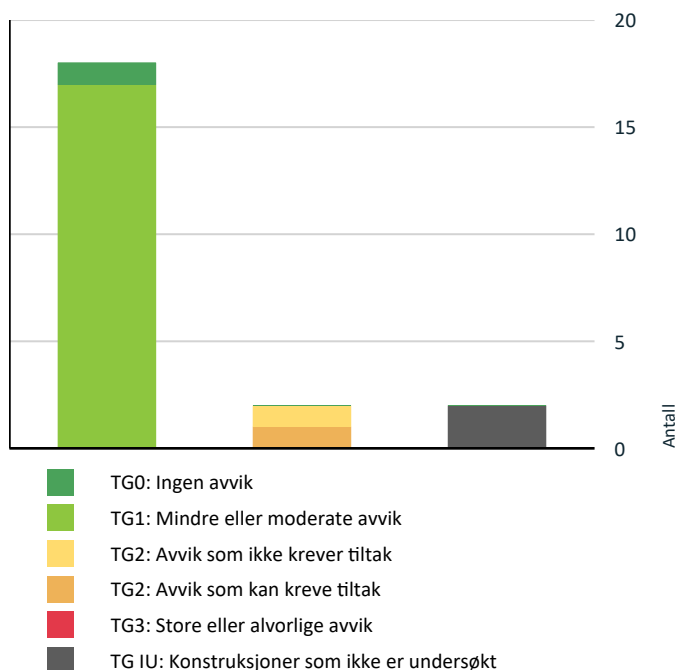
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest, datert 25.10.2023.

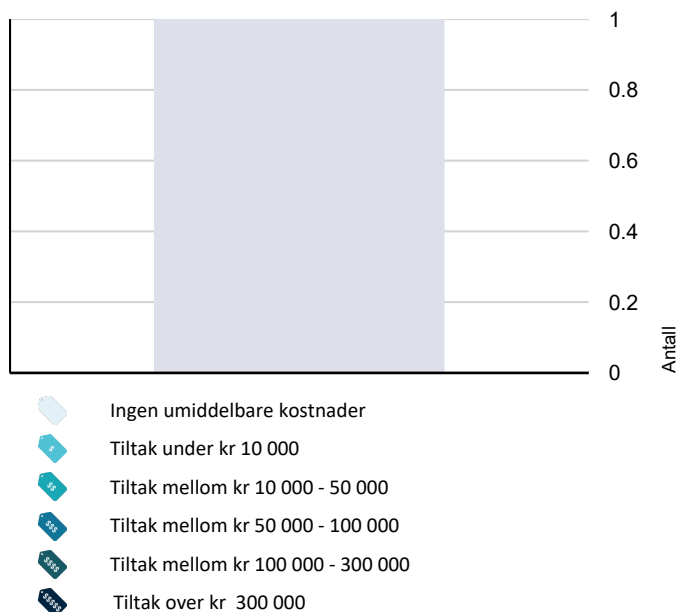
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap montert i bod i leiligheten. Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter, og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400 (NEK= Norsk Elektroteknisk Komité). Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert. Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, befaringsdagen.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Ripe i glass i skyvedør, ca. 50 cm. (se bildevedlegg hvor blå markering viser området).

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Hulromslyd/ bomlyd under en del av flisene (9 stk.). Områder med hulromslyd er svakere partier enn områder uten hulromslyd. Noe svakt fall fra dør til nedsenkning. Det forutsettes derfor membranoppbrett ved dør (15 mm.) og bak dørlistverk (25 mm.).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leilighet med svært god standard.

Vedlikehold

Leiligheten bærer ikke preg av vedlikeholdsetterslep. Fortløpende vedlikehold må alltid påregnes.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium. Både fastkarmer og åpningsvinduer.



Fastkarmer på kjøkken.



Soveromsvindu nærmest bad (åpningsvindu og fastkarm)

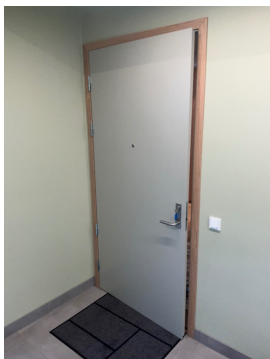


Soveromsvindu nærmest stue (åpningsvindu og fsstkarm).

! TG 1 Dører

Ytterdør (brannjør B30/ Rw43 dB). Døren åpner, lukker og låser fint. Skyvedør med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium (utgang fra stue til overbygget altan).

Tilstandsrapport



Ytterdør i glatt utførelse.

TG 2 Dører - 2

Skyvedørsglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ripe i glass i skyvedør, ca. 50 cm. (se bildevedlegg hvor blå markering viser området).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, da ripen er av estetisk karakter.



Blå markering viser området med ripe.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget altan, 9,16 m².

Steinheller som dekke. Rakkverk i glass.

Trekledning på vegger og i himling. Lysspotter i himling.

Utebelysning slår seg på automatisk.

Dobbel stikkontakt.

Eier justerer steinheller.



Utsikt mot Bergen sentrum, Byfjorden, Askøy.



Her ser man hvor sluket er etablert under steinhellen.



Stålsluk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Eikeparkett på gulv. Eier har smurt inn/ oljet gulvet med linolje (naturlig og miljøvennlig olje). Malte platevegger.
Betongvegger (yttervegger, og vegg mot nabo).
Yttervegg mot altan er ført opp med stålstendere avsluttet med gips på innsiden og med fasadeplater på utsiden.
Lysspotter i himlinger kombinert med tradisjonell belysning/ spotteskinne.
Plassmonterte skapinnredninger i leiligheten utført av snekkerverksted.

Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.



Skapinnredning, stue.



Skapinnredning på soverom nærmest bad.



Speildør inn til bod.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
14 mm. gjennom stue.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Alle boliger bygget etter 1 juli 2010, skal være bygget med radonsperre.

! TG 1 Innvendige dører

Massive, høye eikedører fra «gulv til tak».
Dørene åpner og lukker fint.



Dører til soverommene (sett fra stue).

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske storformatfliser på vegger kombinert med malte platevegger med sokkelflis (10 cm. høyde i overgangen gulv/ vegg). Platehimling med lysspotter og balansert ventilasjonsavtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv - 2

Overflater, gulv.

Keramiske storformatfliser på gulv. Mosaikkfliser i dusjsone.
6 mm. fall fra toppflis ved dørterskel til nedsenkning.
Fra dør til midt på slukrist; ca. 40 mm.
Godt/ tilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
Tilstrekkelig fall fra eventuelle lekkasjesteder (vaskemaskin, vegghengt wc og håndvask).
Ca. 20 mm. fra toppflis ved dørterskel til topp dørterskel. Forutsettes membranoppbrett 15 mm. ved dørterskel og 25 mm. membranoppbrett bak dørlistverk grunnet svakt fall fra dør til nedsenkning (6 mm. i en avstand på 1,20 meter fra toppflis ved dørterskel til nedsenkning).
Hulromslyd/ bomlyd under gulvfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulromslyd/ bomlyd under en del av flisene (9 stk.). Områder med hulromslyd er svakere partier enn områder uten hulromslyd.
Noe svakt fall fra dør til nedsenkning. Det forutsettes derfor membranoppbrett ved dør (15 mm.) og bak dørlistverk (25 mm.).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbygger og utførende har vært og befart for uttalelse/ kontroll og bekrefter hulromslyd/ bomlyd, ref. mailkorrespondanse. Utbygger informerer om at hulromslydene er innenfor normalen og at dette ikke skal utgjøre noen ekstra risiko for badegulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Overflater, gulv.

Keramiske storformatfliser (60 cm. x 60 cm.) på gulv. Mosaikkfliser i dusjsone.
6 mm. fall fra dørterskel til nedsenkning.
Fra dør til midt på slukrist; ca. 40 mm.
Godt/ tilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
Tilstrekkelig fall fra eventuelle lekkasjesteder (vaskemaskin, vegghengt wc og håndvask).
Ca. 20 mm. fra keramisk flis ved dørterskel, til topp dørterskel.
Forutsettes membranoppbrett 15 mm. ved dørterskel og 25 mm. membranoppbrett bak dørlistverk grunnet noe svakt fall fra dør til nedsenkning (6 mm. i en avstand på 1,20 meter fra toppflis ved dørterskel til nedsenkning).
Det ble registrert hulromslyd under 9 av gulvflisene (se eget punkt, ref. hulromslyd og fall fra dør til nedsenkning, dusjsone).



6 mm. høydeforskjell fra toppflis ved dør til nedsenkning til dusjnisje (1,2 meter).

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjsonen er det montert slukrenne i metall.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Håndvask med underskap og speilbelysning over vask. Dobbel stikkontakt under speil. Vegghengt wc (drenshull under wc). Fastmontert dusjvegg i glass. Spalte under veggen slik at lekkasjevann kan renn mot sluk.
Dusjdør i glass (fra helt åpen posisjon glir døren sakte mot lukkeposisjon).
Belysning i himling over dusj.
I nisje er det opplegg for vaskemaskin. Plass til tørketrommel i bredden (1,28 meter).
2 enkle stikkontakter ved opplegg til vaskemaskin. Laminert brettebenk over opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke tilkomst for hulltaking grunnet fastmonterte skapinnredninger i gang og på kjøkken.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Plassbygget eikekjøkken, produsert og montert av snekkerverksted. Stålkum, platetopp, 90 cm stekeovn, integrerte hvitevarer. Belysning under smale overskap.

Kjøkkenhalvøy med skuffer/ innredning på en siden.

3 doble stikkontakter under smale overskap.

Benkeplate i stein (2 plater).

Lysspotteskinne i himling. Eikeparkett på gulv.

Lekkasjesikring og komfyrvakt.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kullfilter.

Svært godt avtrekk ved funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør) og vannbårent varmesystem.



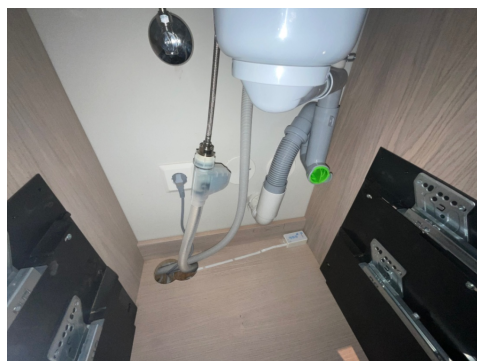
Rørskap/ fordelerskap.



Lekkasjesikring i skap.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.



! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem (Flexit), montert i himling, bod.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luftvarmepumpe.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Felles varmtvann for bygget, montert i kjeller.

Vannbåren varme

Vannbårent varmeanlegg, skap montert i bod i leiligheten.



! TG IU 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.

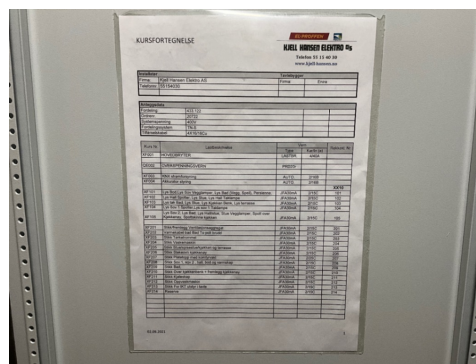
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Sikringsskap montert i bod i leiligheten.

Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter, og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400 (NEK= Norsk Elektroteknisk Komité).

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert.

Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, befaringsdagen.



! 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.

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

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

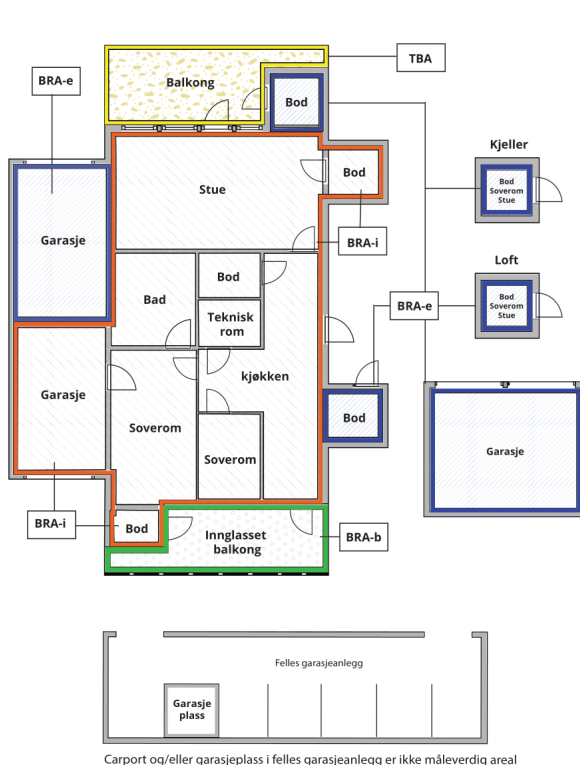
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggtetknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80	5		85	9
SUM	80	5			9
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bod, Bad/vaskerom, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		

Kommentar

Samlet innvendig leilighetsareal er lagt inn som internt bruksareal (BRA-i) i arealskjema.

Fra stuen er det utgang til overbygget sørvestvendt altan, 9,16 m². I arealskjema er arealet lagt inn som åpent areal (TBA) og rundet ned til 9 m².

Bod i kjeller, 5 m², lagt inn som eksternt bruksareal (BRA-e) i arealskjema.

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:

I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er noe høyere totalt sett.

Gang: 5,20

Bod: 2,87

Bad/vaskerom: 7,12

Gang 2: 4,24

Soverom nærmest bad: 14,30

Soverom 2: 7,91

Stue/kjøkken: 35,93

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest, datert 25.10.2023.

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:

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	77	8

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom gjelder bodene på henholdsvis 2,87 m² (inne i leiligheten) og bod i kjeller, 5 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2025	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Dacosta Holding AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1789		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skansemyrsveien 4A

Hjemmelshaver

Dacosta Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Skansen, Sandviken, 2,0 km. med bil, nord for Bergen sentrum (1,4 km. i gåavstand).
Gode sol og utsiktsforhold, delvis over Bergen sentrum, Byfjorden, Askøy.
Fløybanen, Skansemyren idrettsplass, Skansedammen, Skansen brannstasjon, Fjellveien (populær turvei) i området.
Til og fra sentrum er det praktisk å ta Fløybanen. Boligbyggene har beliggenhet mellom fløybanestoppene i Fjellveien og Skansemyren.
Fløybanen kjører tur/ retur Fløyen (320 m.o.h.) fra Vetrilidsallmenningen. Herfra er det fine fjellturområder, blant annet til Ulriken (643 m.o.h).
Vinterstid er det preparerte skiløyper på Fløyen når føret tillater det.
Alt av byens fasiliteter i området; godt butikkutvalg, barnehager, skoler, universitet, butikker, treningssentre, kaféer.
Mangfoldig kulturtilbud, blant annet i Grieghallen.
I Bergen sentrum er det et svært godt kollektivtilbud, både med tanke på busser, bybanen og tog.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Vestvendt kupert tomt, 3 030,1 m² med gode sol- og utsiktsforhold. Pent opparbeidet med beplantninger, plenpartier, natursteinsmur, belegningsstein, flettverksgjerder, lekeapparater.
God belysning mellom blokkene ved lekeplass/ inngangspartier.
Nedkjøring til garasjeanlegg langs byggets kortsida (sørøst). Varmekabler i veiområdet, nedkjøring til garasjeanlegget.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.
Sjekk kan gjøres på www.seeiendom.no

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 990 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.02.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	22.02.2025		Fremvist		Nei
Informasjon fra eiendomsmegler	12.02.2025		Gjennomgått		Nei
Informasjon fra forsikringsselskap	12.02.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	12.02.2025		Gjennomgått		Nei
Billedokumentasjon fra befaringen	21.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	
2	03.03.2025	
3	03.03.2025	
4	03.03.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.