# Tilstandsrapport

Enebolig
Mindeveien 6, 5073 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 159, bnr. 654

**Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 215 m²**



**Befaringsdato:** 30.06.2026 **Rapportdato:** 07.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3548 **Eiendomsverdi ref nr:** ZS4689

**Autorisert foretak:** Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet solid og bred erfaring.
Selskapet spesialiserer seg på:

Tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
Verditakst for bolig og fritidsbolig

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



**Rapportansvarlig**


Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enebolig oppført over to etasjer samt kaldloft.
Garasje på 28 m² med bod på 3,2 m².
Anneks på 8 m².
Frittstående bod på 4 m².
Terrasse på ca. 15 m².

STANDARD
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 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 bl.a. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

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

BELIGGENHET
Boligen ligger på Minde i Årstad bydel, med utsikt mot Ulriken, Fløyen og Nattland. Løvstakken er tilgjengelig til fots fra eiendommen. Matbutikker finnes i gangavstand, og Danmarksplass har et bredere utvalg av butikker, apotek og spisesteder. Det er flere treningssentre i området. Kollektivtilbudet dekkes av buss og bybane i nærheten med forbindelse til sentrum. For studenter er det sykkelavstand til HVL, BI, UiB og Haukeland.

TOMT
Tomten er opparbeidet med interne veier, murer, trapper, plen, beplantning m.m.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering i garasje.
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er bygningen antatt fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Konstruksjoner/fasader:
Ytterveggene er oppført som bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med stående rettkantkledning samt partier med liggende, enkeltfalset trekledning. Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere antatt av trebjelkelag.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer i underetasje fra 2010, foruten vindu på bad som er av ukjent/eldre alder. Vinduer mot øst og på hovedsoverom fra 2010. Øvrige vinduer fra byggeår.

Dører:
Ytterdør og balkongdør med malte dørblad og isolerglass. Balkongdør fra 2010. Øvrige dører fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og glassert takstein. Taktekking fra byggeår. Takrenner og nedløp i plast.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje - hoveddel:

Gang med trapp (14,5 m²)
Belegg på gulv, malte flater/tapet på vegger og takplater i himling.

Soverom (8,0 m²)
Laminatfliser på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Soverom (9,3 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Garderobeskap.

Innvendig bod (3,2 m²)

# Beskrivelse av eiendommen

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Vaskerom (4,8 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bad (2,1 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Hovedetasje:

Entré (2,3 m²)
Laminatfliser på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Gang (11,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater/tapet på vegger og takplater i himling.

WC (2,1 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bad (6,2 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (8,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Garderobeskap.

Soverom (11,6 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Garderobeskap.

Kjøkken (20,0 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (44,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til hage.

Trapperom (2,6 m²)
Malte flater på vegger og takplater i himling. Sikringsskap.

Underetasje - hybel:

Entré (2,2 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Stue (24,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Bad (5,0 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Garderobe (4,9 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Garderobeinnredning.

Kjøkken (7,4 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (7,9 m²)
Laminat på gulv, tapet på vegger og takplater i himling. Garderobeskap.

Bod (3,9 m²)
Laminat på gulv, malte flater/panel på vegger og takplater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereder på 194 liter og ca. 30 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Vedovn og luft-til-luft varmepumpe i stue i hovedetasje.
El. varmekabler på begge bad.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

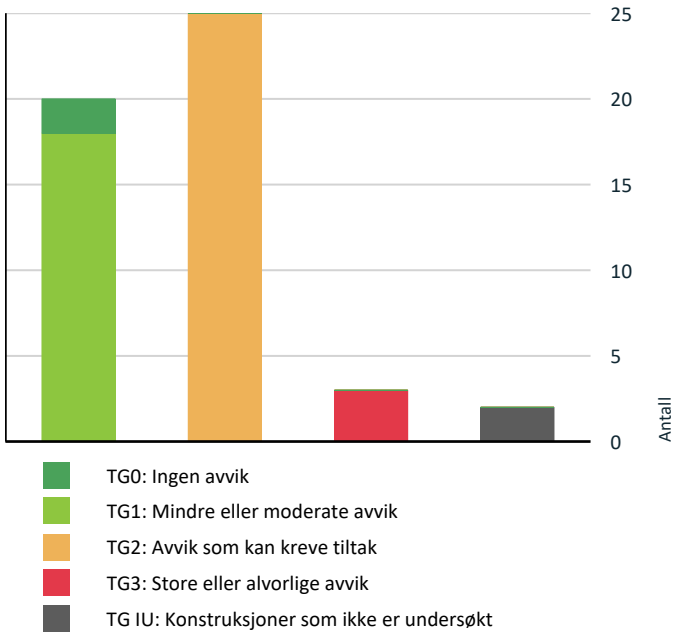
**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig intern tilkomst mellom hoveddel og hybel er fjernet. I hybelen er disponibelt rom og kott slått sammen til ett soverom, og tidligere matbod er ombygget til bad. Hybelen er utvidet i forhold til byggemeldte tegninger. Bod i underetasjen, med både innvendig og utvendig adkomst, er også utvidet.

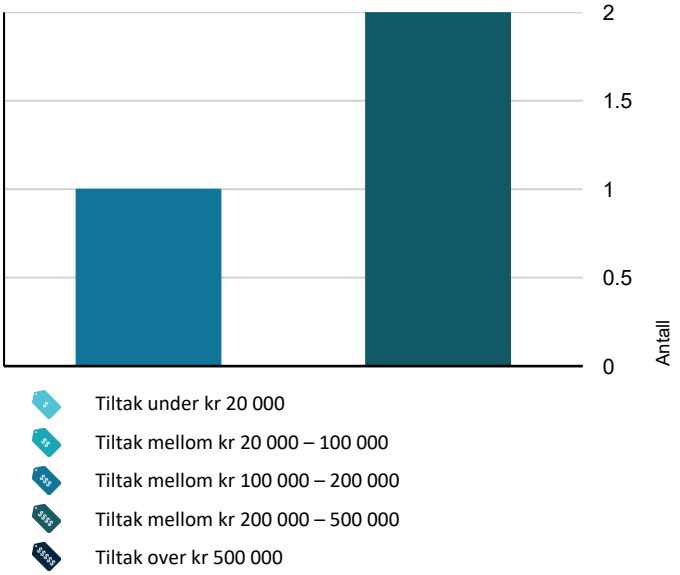
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Tegninger for tilleggsbygg er ikke kontrollert.

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

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

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

Rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23. Full tilstandsanalyse etter NS 3600:2025 inngår ikke i oppdraget utover det forskriften krever.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > Underetasje - hoveddel > Vaskerom (4,8 m²) > Generell** Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Våtrom > Underetasje - hoveddel > Bad (2,1 m²) > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Sammendrag av boligens tilstand

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
Vanntett sjikt er av eldre dato og/eller mangler dokumentasjon på fagmessig utførelse. Forventet funksjonstid er nær utløp eller overskredet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Våtrom > Underetasje - hybel > Bad (5,0 m²) > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side

Sannsynligvis ikke membran rundt sluk ut ifra observasjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Underetasje - hoveddel > Vaskerom (4,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**Våtrom > Hovedetasje > Bad (6,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.
Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje.
Slitasje på skorstein over tak.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det ble registrert mørke flekker, mugg, misfarging og nedbøyning på sutaksplater, som indikerer fuktpåvirkning.

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side

Stedvis begrenset/manglende lufting bak kledning.
Manglende musesperre.
Dels kort avstand mellom terrasse og kledning. Over tid kan dette før til økt fuktopptrekk og skader på kledning.

**Utvendig > Vinduer fra byggeår** Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > Underetasje - hoveddel > Bad (2,1 m²) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Våtrom > Underetasje - hoveddel > Bad (2,1 m²) > Overflater gulv** Gå til side

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 befaringstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**Våtrom > Underetasje - hoveddel > Bad (2,1 m²) > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side

Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

**Toalettrom > Hovedetasje > WC (2,1 m²) > Sanitærutstyr** Gå til side

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

**Våtrom > Hovedetasje > Bad (6,2 m²) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Våtrom > Hovedetasje > Bad (6,2 m²) > Overflater, vegger og himling** Gå til side

Vindu og dør er plassert i våtsonen.

**Våtrom > Hovedetasje > Bad (6,2 m²) > Overflater gulv** Gå til side

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 befaringstidspunktet.

**Våtrom > Hovedetasje > Bad (6,2 m²) > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side

Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

**Våtrom > Underetasje - hybel > Bad (5,0 m²) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Våtrom > Underetasje - hybel > Bad (5,0 m²) > Overflater, vegger og himling** Gå til side

Vindu og dør er plassert i våtsonen.

**Våtrom > Underetasje - hybel > Bad (5,0 m²) > Overflater gulv** Gå til side

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 befaringstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**Våtrom > Underetasje - hybel > Bad (5,0 m²) > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Våtrom > Underetasje - hybel > Bad (5,0 m²) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Krakkelering i servant.

**Kjøkken > Underetasje - hybel > Kjøkken (7,4 m²) > Avtrekk** Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Sammendrag av boligens tilstand

- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget. Gå til side
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1985

**Kommentar**
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

**Standard**
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

**Vedlikehold**
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og glassert takstein.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Takstein: ca. 30–60 år

**Årstall:** 1985

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Med alderen øker risikoen for at taktekkingen blir utett, og lekkasjer kan gi kostbare skader på undertaket og konstruksjonene under. Følg med på taket jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen med tilhørende undertak legges om eller skiftes ut. Hvor lenge tekkingen varer avhenger av kvalitet, værpåkjenning og vedlikehold, så tidspunktet må vurderes underveis.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Takrenner og nedløp i plast.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20-30 år

**Årstall:** 1985

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.
• Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje.
• Slitasje på skorstein over tak.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Eldre takrenner og nedløp har økt risiko for lekkasjer og svikt i skjøter og innfestinger, noe som kan gi fuktbelastning på kledning og grunnmur. Følg med på funksjonen ved nedbør, og påregn utskifting ved tegn til svikt.
• Skorsteinen over tak bør utbedres for å hindre videre slitasje og forringelse, slik at vanninntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen unngås.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.

**Årstall:** 1985

**Vurdering av avvik:**
• Det ble registrert mørke flekker, mugg, misfarging og nedbøyning på sutaksplater, som indikerer fuktpåvirkning.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktpåvirkningen og vurdere omfanget av eventuelle skader.
Utbedring bør utføres for å hindre videre fuktskader, råte og mulig utvikling av mugg eller sopp, noe som kan svekke konstruksjonen og inneklimaet.



## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført som bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med stående rettkantkledning samt partier med liggende, enkeltfalset trekledning.

Merk:
Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

**Årstall:** 1985

**Vurdering av avvik:**
• Stedvis begrenset/manglende lufting bak kledning.
• Manglende musesperre.
• Dels kort avstand mellom terrasse og kledning. Over tid kan dette før til økt fuktopptrekk og skader på kledning.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen. Manglende lufting kan føre til oppfukting, råte og skader på veggkonstruksjonen over tid.

• Det bør monteres musebånd. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrasse og kledning for å unngå fuktopptrekk og skader på kledning.





## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer i underetasje fra 2010, foruten vindu på bad som er av ukjent/eldre alder.

Vinduer mot øst og på hovedsoverom fra 2010.

Øvrige vinduer fra byggeår (se eget punkt).

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

## TG 2 Vinduer fra byggeår

**Beskrivelse**

Vurdering gjelder for vinduer i boligen som er fra byggeår.

**Årstall:** 1985

**Vurdering av avvik:**

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdør og balkongdør med malte dørblad og isolerglass.

Balkongdør fra 2010.

Øvrige dører fra byggeår.

# Tilstandsrapport

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Terrasse på ca. 15 m² med utgang fra stue.

Oppført i betongkonstruksjoner. Delvis belagt med fliser, samt parti med terrassebord.

**Årstall:** 1985

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Ukjent tettesjikt. Vurdering er gitt på bakgrunn av at dette er en skjult konstruksjon.

## INNVENDIG

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Vedovn med glassfront i stue. Rentbrennende type.

Merk:
Pipen er ikke inspisert eller vurdert, da denne ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

### TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltaking i påført vegg mot tilbakefylt terreng.

Fuktmåling ble utført i treverk med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og forholdene kan variere i øvrige deler av konstruksjonen. Påførede vegger mot terreng må generelt vurderes som en risikokonstruksjon, særlig i eldre bygg eller der fuktsikring, drenering og ventilering kan avvike fra dagens standard.

### Innvendige trapper

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Lukket tretrapp med teppe i trinn. Håndløper på begge siden av trappeløpet.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Profilerte lettdører og formpressede dører. Enkelte dører med glassfelt.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20-30 år

## VÅTROM

### UNDERETASJE - HOVEDDEL > VASKEROM (4,8 M²)

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Benkeplate i laminat, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask i stål med blandebatteri og varmtvannsbereder. Støpejernssluk.

**Årstall:** 1985

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





### UNDERETASJE - HOVEDDEL > VASKEROM (4,8 M²)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker.

Det ble foretattkontroll med fuktindikator, uten å avdekke unormale fuktforhold.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,1 M²)

### Generell

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, gulvstående toalett og dusjnisje med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble modernisert rundt 2018 ifølge rekvirent.

## UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,1 M²)

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

## UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,1 M²)

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

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

## UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,1 M²)

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det ble målt begrenset/manglende (0-2 mm) nivåforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

**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 befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,1 M²)

### TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

**Beskrivelse**

Smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.  Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
• Vanntett sjikt er av eldre dato og/eller mangler dokumentasjon på fagmessig utførelse. Forventet funksjonstid er nær utløp eller overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet må rehabiliteres for å oppfylle dagens krav, med etablering av nytt vanntett sjikt utført av kvalifisert fagperson. Kostnadsestimat er satt for å belyse dette.
• Det bør benyttes dusjkabinett frem til en fremtidig oppgradering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,1 M²)

## TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

**Beskrivelse**
Plastsluk av eldre årgang.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område
• 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.



UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,1 M²)

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,1 M²)

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,1 M²)

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

# Tilstandsrapport

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt (ingen utslag ved kontroll), og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

## HOVEDETASJE > BAD (6,2 M²)

### Generell

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, veggskap, speil med belysning og dusj med innfellbare dører i glass samt dusjgarnityr med takdusj og håndusj. El. varmekabler, støpejernssluk og avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert for få år siden i følge rekvirent (noe usikkert årstall).

Det foreligger ikke dokumentasjon.

## HOVEDETASJE > BAD (6,2 M²)

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

## HOVEDETASJE > BAD (6,2 M²)

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Vindu og dør er plassert i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl. Ved endret dusjløsning eller hyppig vannsøl kan det være økt risiko for fuktskader på dør, karm og tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > BAD (6,2 M²)

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det ble målt 14 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

**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 befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.





HOVEDETASJE > BAD (6,2 M²)

## TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

**Beskrivelse**

Smøremembran med ukjent utførelse.

HOVEDETASJE > BAD (6,2 M²)

## TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

**Beskrivelse**

Støpejernssluk av eldre årgang.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område
• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



## HOVEDETASJE > BAD (6,2 M²)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

## HOVEDETASJE > BAD (6,2 M²)

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekksventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

## HOVEDETASJE > BAD (6,2 M²)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder grenser mot yttervegg og flislagt vegg på tilliggende WC.

Det ble foretattkontroll med fuktindikator, uten å avdekke unormale fuktforhold.

## UNDERETASJE - HYBEL > BAD (5,0 M²)

### Generell

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Badet ble modernisert for ca. 13-14 år siden ifølge rekvirent.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE - HYBEL > BAD (5,0 M²)

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

## UNDERETASJE - HYBEL > BAD (5,0 M²)

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

**Vurdering av avvik:**

• Vindu og dør er plassert i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Begrenset risiko såfremt det benyttes dusjdører. Ved endret dusjløsning må det påregnes tiltak.





## UNDERETASJE - HYBEL > BAD (5,0 M²)

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det ble målt begrenset/manglende nivåforskjell (0-2 mm) fra topp flis ved dørterskel til kant av dusjsone.

Videre kontroll av begrenset grunnet dusjkabinett i rommet.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

**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 befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE - HYBEL > BAD (5,0 M²)

### TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

**Beskrivelse**

Smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

## UNDERETASJE - HYBEL > BAD (5,0 M²)

### TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

**Beskrivelse**

Plastsluk av ukjent type.

**Vurdering av avvik:**

• Sannsynligvis ikke membran rundt sluk ut ifra observasjoner.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er membran rundt sluket. Manglende eller feil utført membran medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er satt for å belyse behov for oppgradering i nær fremtid.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## UNDERETASJE - HYBEL > BAD (5,0 M²)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

**Vurdering av avvik:**

• Krakkelering i servant.

**Konsekvens/tiltak**

• Krakkelering i servant bør utbedres eller servanten bør skiftes ut for å unngå videre skade og redusert funksjon, samt for å forhindre lekkasjer og oppsamling av smuss som kan føre til hygieniske utfordringer.

## UNDERETASJE - HYBEL > BAD (5,0 M²)

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør.

## UNDERETASJE - HYBEL > BAD (5,0 M²)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt (ingen utslag ved kontroll), og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

# Tilstandsrapport

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN (20,0 M²)

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:
• Stekeovn fra Gram
• Induksjonstopp av ukjent merke
• Oppvaskmaskin fra Grundig
• Kjøleskap med frysedel fra IKEA

Integrert ventilator fra IKEA.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen ble skiftet for ca. 15 år siden.

### HOVEDETASJE > KJØKKEN (20,0 M²)

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

### UNDERETASJE - HYBEL > KJØKKEN (7,4 M²)

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
• Stekeovn
• Mikrobølgeovn
• Keramisk platetopp
• Oppvaskmaskin

# Tilstandsrapport

Hvitevarer fra IKEA.

Kjøkkenet ble pusset opp for ca. 13-14 år siden ifølge rekvirent.

Plass til kjøleskap.

Integrert ventilator fra IKEA.

## UNDERETASJE - HYBEL > KJØKKEN (7,4 M²)

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Integrert ventilator.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TOALETTROM

## HOVEDETASJE > WC (2,1 M²)

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/tapet på vegger og takplater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil og vegghengt toalett. Avtrekksventil i himling.

Rommet ble modernisert rundt 2018 ifølge rekvirent.

## HOVEDETASJE > WC (2,1 M²)

### TG 2 Sanitærutstyr

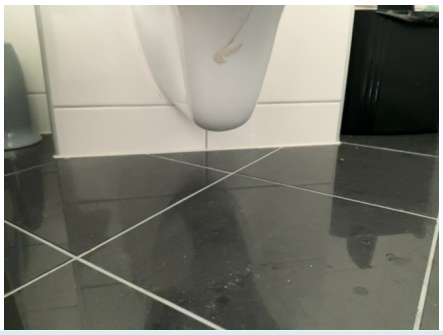
**Beskrivelse**

Sanitærutstyr er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannforsyningsrør av kobber.

**Årstall:** 1985

**Vurdering av avvik:**

- Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Gamle vannledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av støpejern og plast.

**Årstall:** 1985

**Vurdering av avvik:**

- Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Delvis balansert ventilasjon i hoveddel og hybeldel. Naturlig ventilasjon forøvrig.

Aggregater til hoveddel og hybeldel er plassert på loft.

### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på 194 liter fra CTC, plassert på vaskerom.

# Tilstandsrapport

Bereder ble produsert i 2002.

Varmtvannsbereder på ca. 30 liter av ukjent merke, plassert i kjøkkenbenk i hybel.

Sannsynligvis eldre bereder.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Merk:
Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.







## TG 1 Varmepumpe

**Beskrivelse**

Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic med innedel plassert i stue.

Varmepumpen ble produsert i 2019.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

# Tilstandsrapport

Forventet brukstid:
- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år



## 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**

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i trapperom. Eget sikringsskap til hybel.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i hoveddel og hybel, montert i 2018.

Sikringsskap i hoveddel inneholder hovedsikring på 35A(x3), 1 kurs på 20A, 5 kurser på 16A, 1 kurs på 15A og 10 kurser på 10A.

Sikringsskap i hybel inneholder hovedsikring på 63A(x3), hovedsikring til underetasjen på 35A(x3), 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A og 7 kurser på 10A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på begge bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

**Vurdering av avvik:**
• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

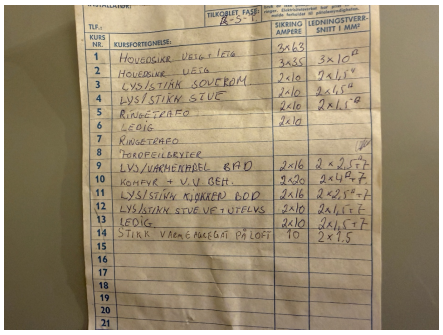
**Konsekvens/tiltak**
• Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

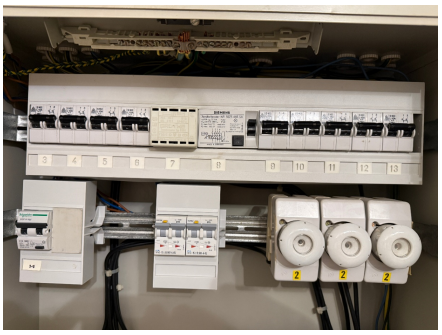
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for hele anlegget.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

**Vurdering av avvik:**
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

**Årstall:** 1985

**Vurdering av avvik:**
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Forventet brukstid:
- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

**Årstall:** 1985

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:
Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

**Vurdering av avvik:**
• Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

**Konsekvens/tiltak**
• På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ikke oppgitt byggeår.

**Standard**
Fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning.
Pulttak med tresperrer, utvendig tekket med glassert takstein.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

**Vedlikehold**

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Anneks



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ikke oppgitt byggeår.

**Standard**
Fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med glassert takstein.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

**Vedlikehold**

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Frittstående bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ikke oppgitt byggeår.

**Standard**
Fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med glassert takstein.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

**Vedlikehold**

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

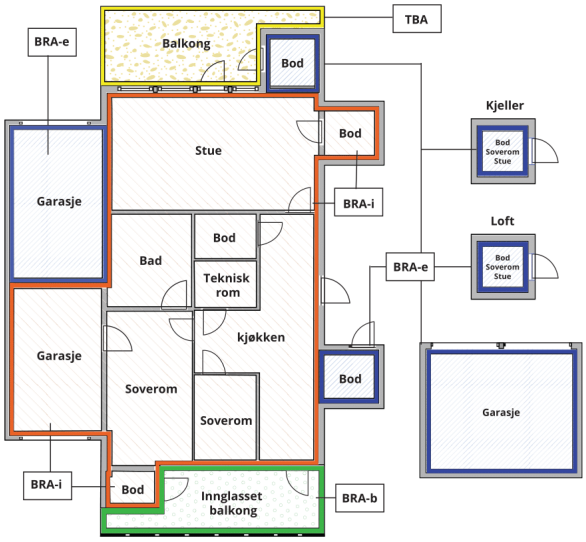
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Underetasje - hoveddel | 43 | | | 43 | |
| Hovedetasje | 113 | | | 113 | 15 |
| Underetasje - hybel | 59 | | | 59 | |
| **SUM** | **215** | | | | **15** |
| **SUM BRA** | **215** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje - hoveddel | Gang med trapp (14,5 m²), soverom (8,0 m²), soverom (9,3 m²), innvendig bod (3,2 m²), bad (2,1 m²), vaskerom (4,8 m²) | | |
| Hovedetasje | Entré (2,3 m²), gang (11,0 m²), wc (2,1 m²), bad (6,2 m²), soverom (8,8 m²), soverom (11,6 m²), kjøkken (20,0 m²), stue (44,5 m²), trapperom (2,6 m²) | | |
| Underetasje - hybel | Entré (2,2 m²), stue (24,0 m²), bad (5,0 m²), garderobe (4,9 m²), kjøkken (7,4 m²), soverom (7,9 m²), bod (3,9 m²) | | |

**Kommentar**

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 4,8 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 3,6 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i gang i underetasjen i hoveddel ble målt til ca. 2,38 meter.
Takhøyde i stue i hovedetasjen ble målt til ca. 2,39 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Opprinnelig intern tilkomst mellom hoveddel og hybel er fjernet. I hybelen er disponibelt rom og kott slått sammen til ett soverom, og tidligere matbod er ombygget til bad. Hybelen er utvidet i forhold til byggemeldte tegninger. Bod i underetasjen, med både innvendig og utvendig adkomst, er også utvidet.

**Åpenbare ulovligheter**

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* - Begrenset dagslysflate i kjellerstue.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 28 | | 28 | |
| **SUM** | | **28** | | | |
| **SUM BRA** | **28** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje (25,0 m²), bod (3,2 m²) | |

## Anneks

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | | **8** | | | |
| **SUM BRA** | **8** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Anneks (8,0 m²) | |

## Frittstående bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | | **4** | | | |
| **SUM BRA** | **4** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod (3,8 m²) | |

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.6.2026 | Patrick Bang | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 159 | 654 | | 0 | 615.3 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen. | Eiet |

**Adresse**
Mindeveien 6

**Hjemmelshaver**
Gundersen Åshild Lillian Høva

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 03.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 30.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Bergenskart.no | 30.06.2026 | Innhenting av kommunal info. | Gjennomgått | | Nei |
| Bilder fra befaring | 30.06.2026 | Lagret internt for dokumentasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Seeiendom.no | 30.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Egenerklæring

**Mindeveien 6, 5073 BERGEN**

**03 Jul 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Mindeveien 6 | Mindeveien 6 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Bygget den selv i 1985

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele tiden fram til dd

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

## Informasjon om selger

**Selger**

Gundersen, Åshild Lillian Høva

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utført av faglærte ble oppgradert. Cirka 2017. Pappa er død så vi har ikke kunnskap om alle detaljene

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

??

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbedringer av Statens vegvesen tror vi det va i 2015. Pappa er død så vi har ikke kunnskap om alle detaljene

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Statens vegvesen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2015

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fått varmepumpe og installert ventilasjonsanlegg i hele huset, dette blir sjekket og skiftet filtre på hvert år. Pappa er død så vi har ikke kunnskap om alle detaljene

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åsane ventilasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

**26** **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

**27** **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

For mange år siden, men Pappa er død så vi har ikke kunnskap om alle detaljene

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 67421022**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Åshild L H Gundersen** | **2026-07-03** |

Identification

Åshild L H Gundersen

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Mindeveien 6, 5073 BERGEN** | |
| Dato for energimerking<br>**07.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-320242** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**9446001** |
| Gårdsnummer<br>**159** | Bruksnummer<br>**654** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1985** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**215,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**215,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**175,60 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**169,07 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**38 424 kWh** |




# Mindeveien 6, 5073 BERGEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Mindeveien 6, 5073 BERGEN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

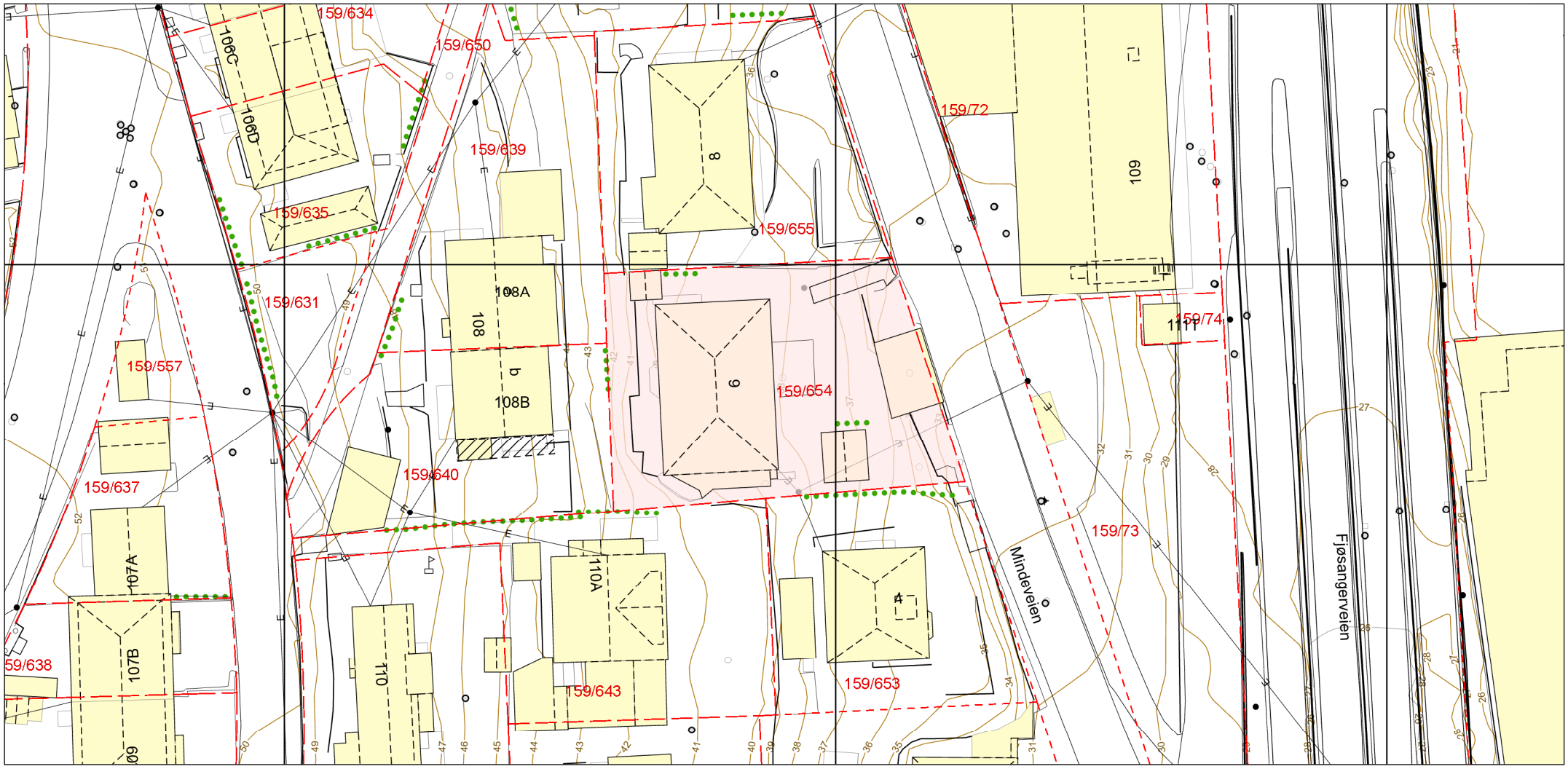
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 25.06.2026

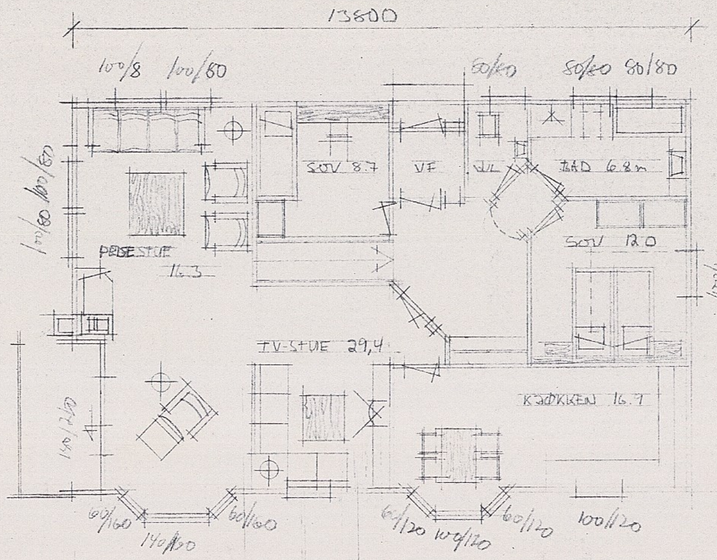
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/654/0/0
Adresse: Mindeveien 6, 5073 BERGEN

N

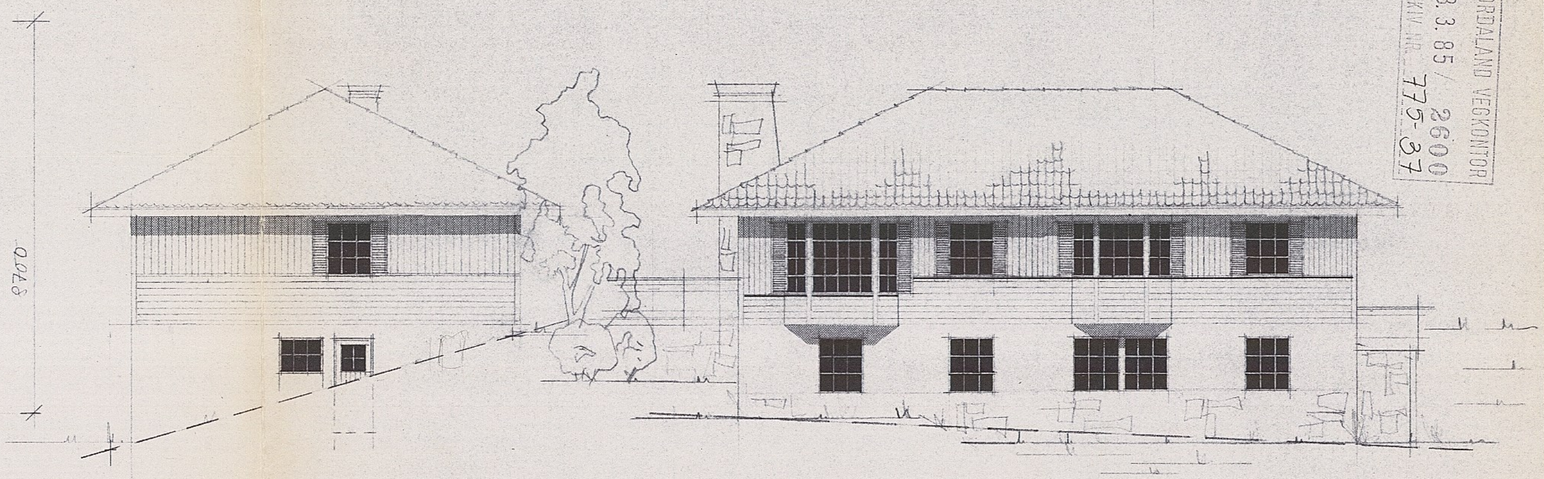



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

HORDALAND VEGKONTOR
28.3.85
ARKIV NR. 775-37

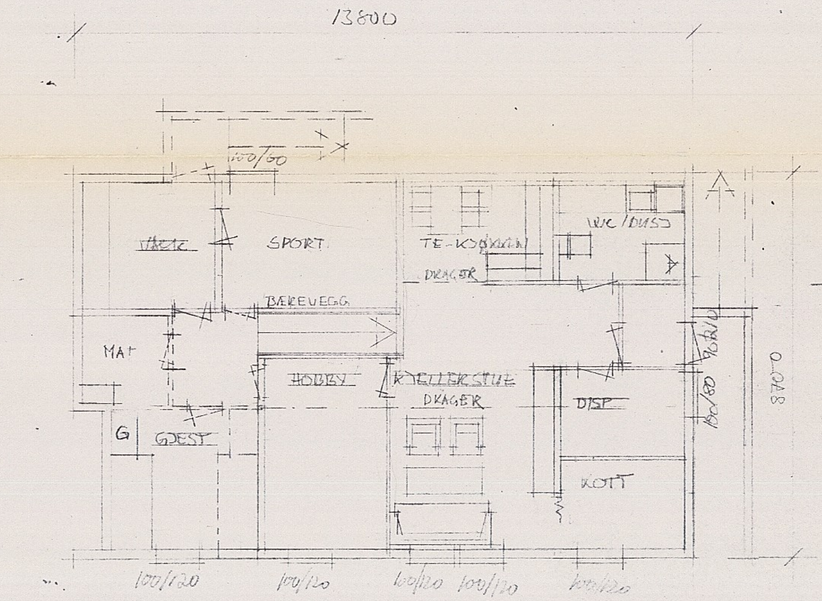



PLAN 1 ETASJE

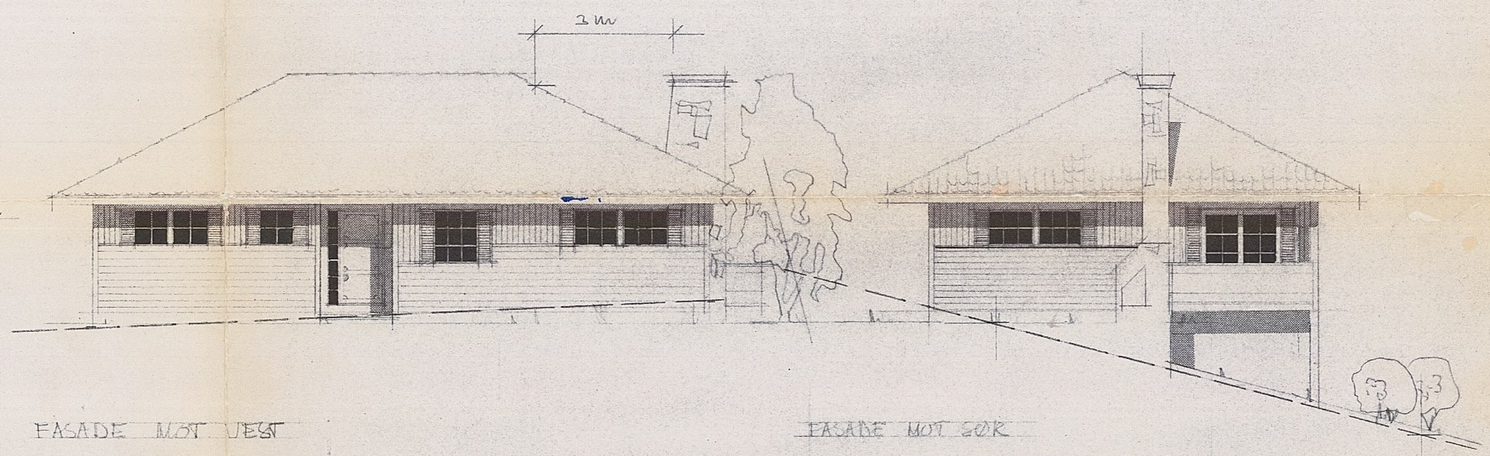


FASADE MOT NORD

FASADE MOT ØST

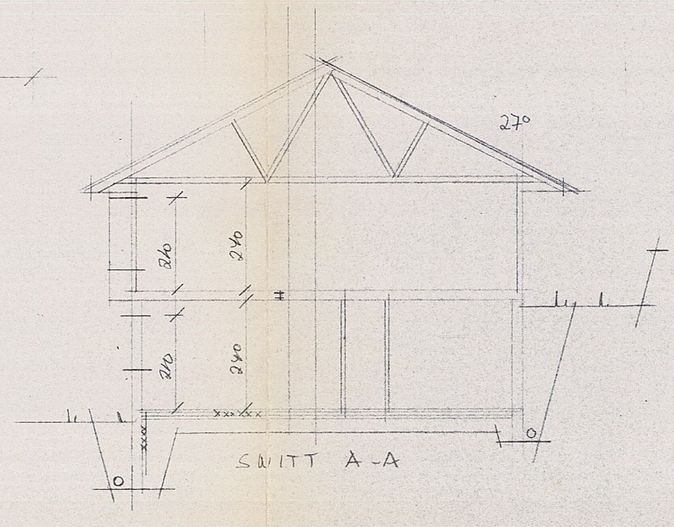



PLAN UNDERETASJE




FASADE MOT VEST

FASADE MOT SØR




SNITT A-A

BYGNINGSREVISJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
16.02.85 850435

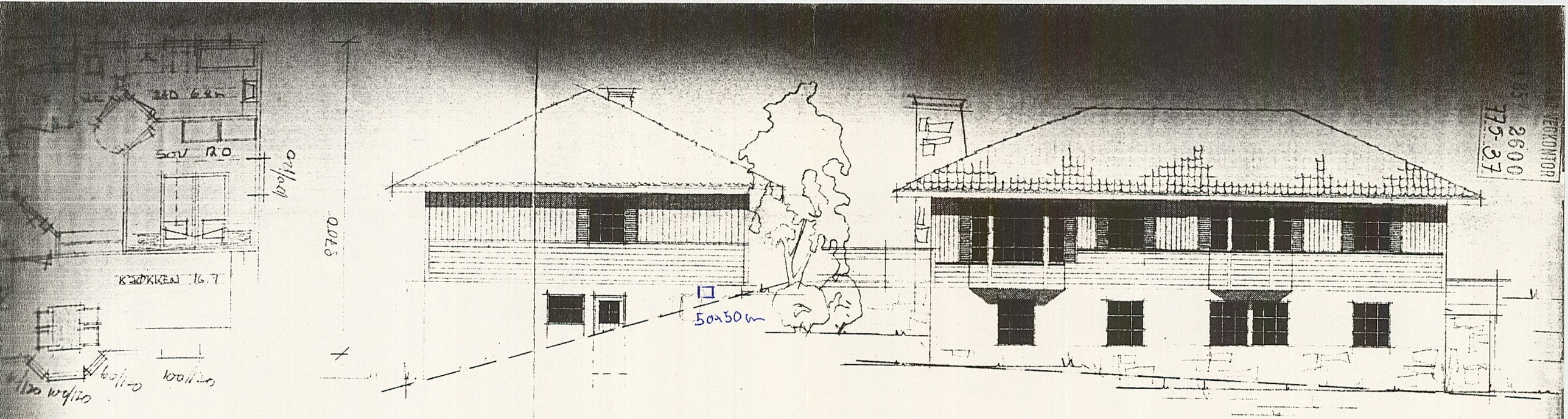
FORSLAG TOPPGIR MUR KOTE 40.25
GRUNNFLATE ca 117 m²
PLANERT TERRENG
NÅVERENDE TERRENG

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 15.02.85 | L.ESPELID | | 1:100 |

BYGG.H. HELGE GUNDERSEN
ADR. LØBERGSVN 36
BYGGEPL. MINDEVN. 6
KOMM. BERGEN
BOPROSJEKT A/S, LILLE ØVREGT 4, 5000 BG

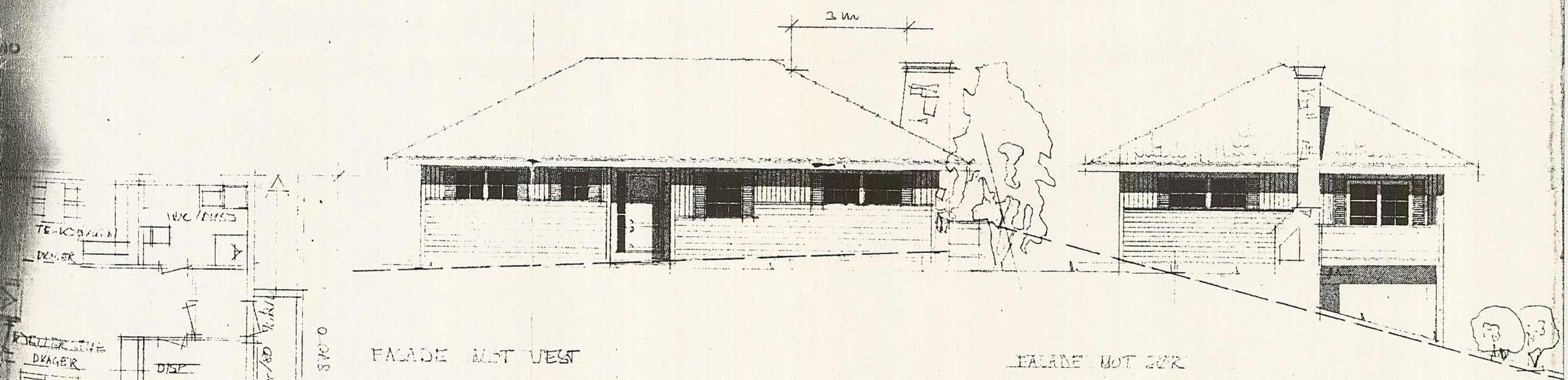
| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | |

Henvisning: | Beregning:




FASADE MOT NORD

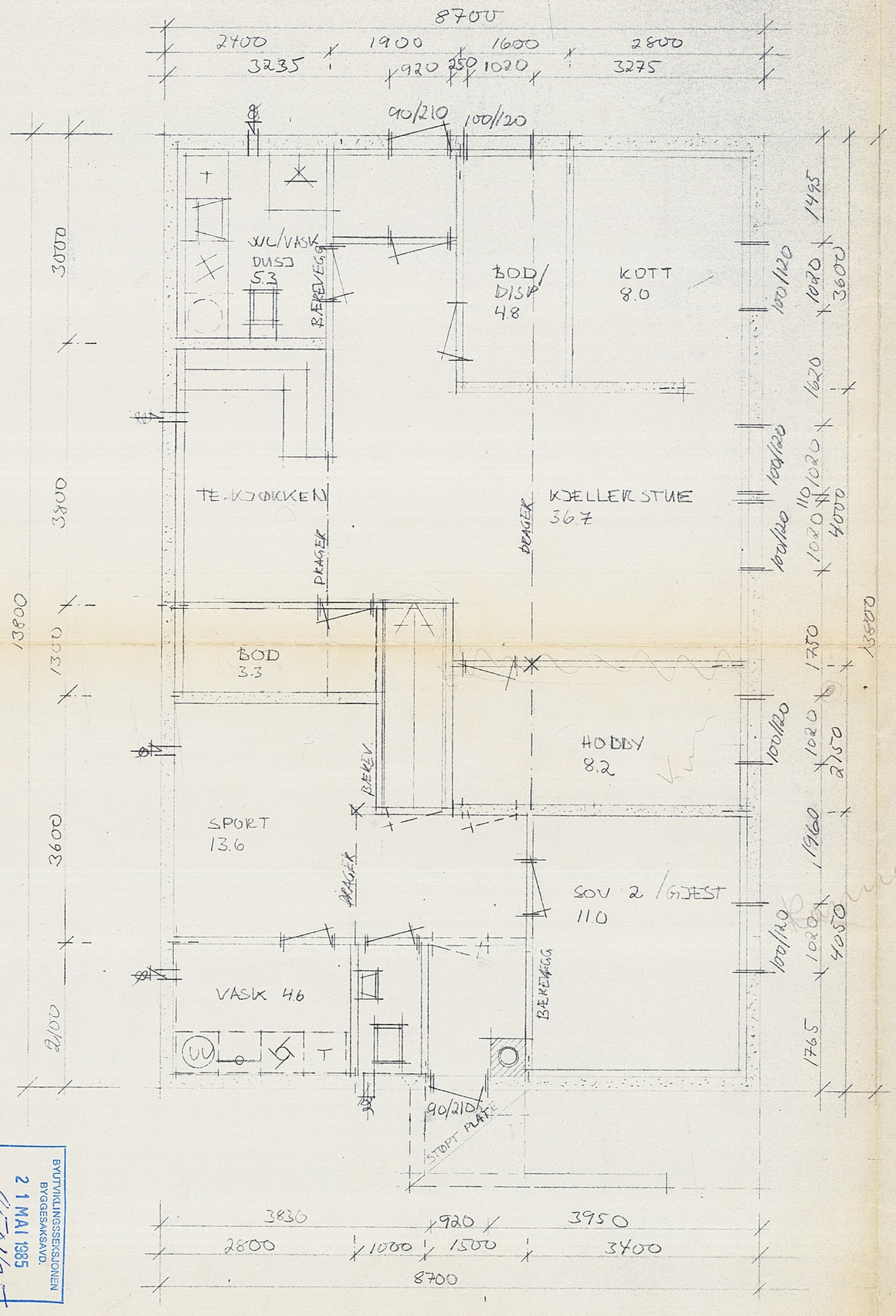
FASADE MOT ØST

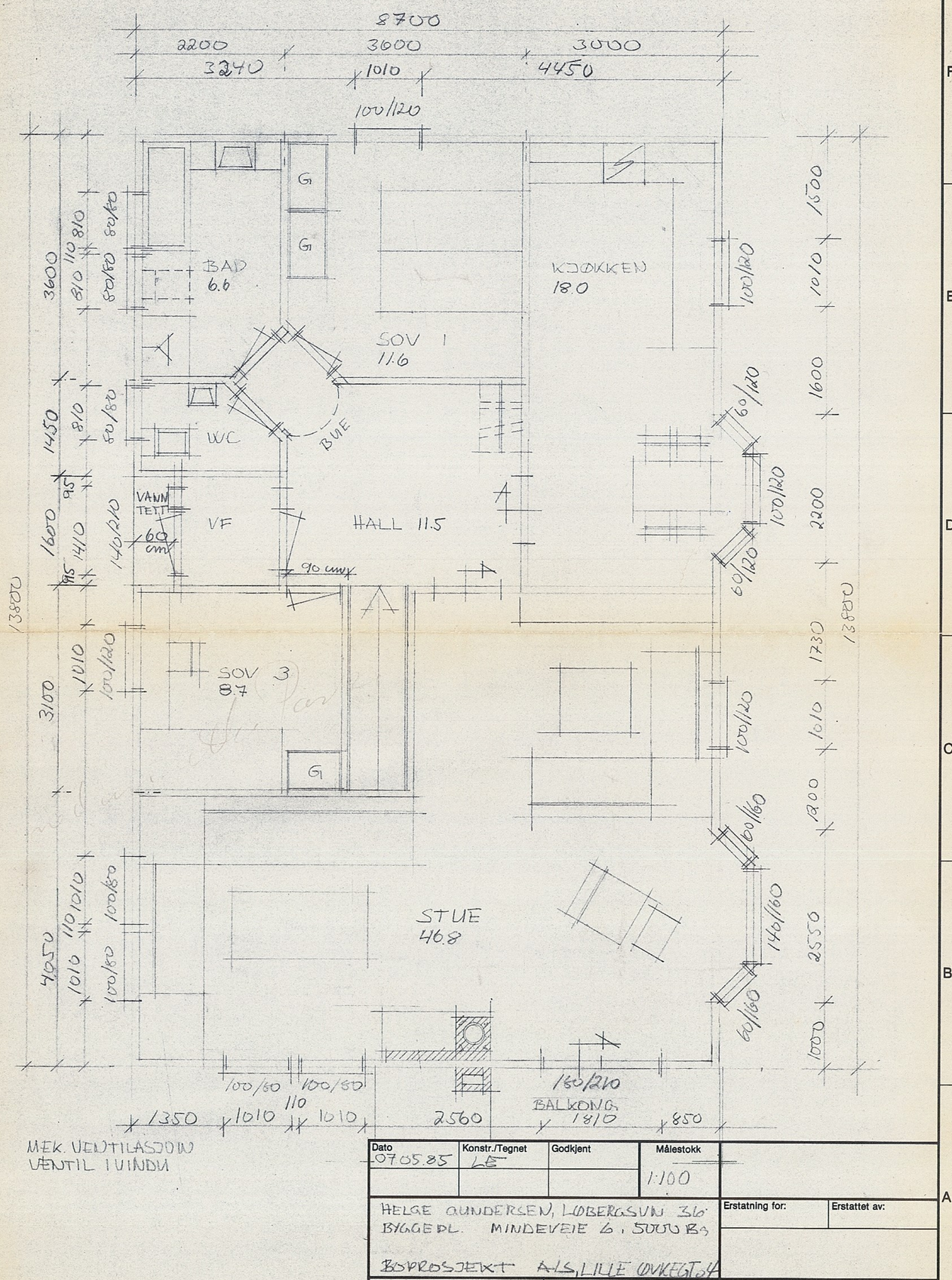



FASADE MOT VEST

FASADE MOT SØR

BYGGESAKSAVDELING
16.07.85 850435




BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
S.nr. 21 MAI 1985
85/1185

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 07.05.85 | LE | | 1:100 |

HELGE QUNDERSEN, LØBERGSVN 36
BYGGEDL. MINDEVEIE 6, 5000 BS

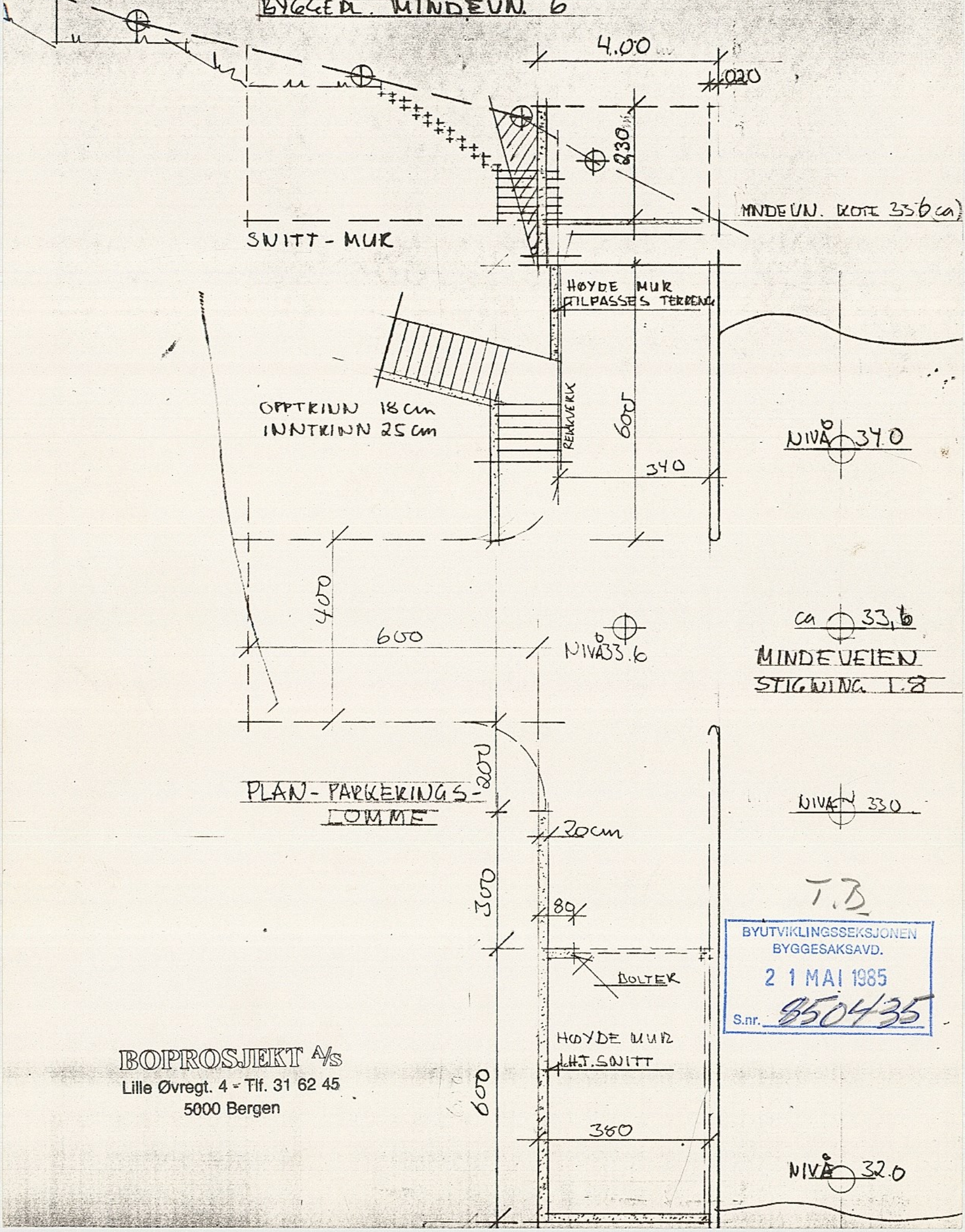
BOPROSJEKT A/S, LILLE OVREGT. 4

| Henvisning: | Beregning: |
|---|---|

| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|

405

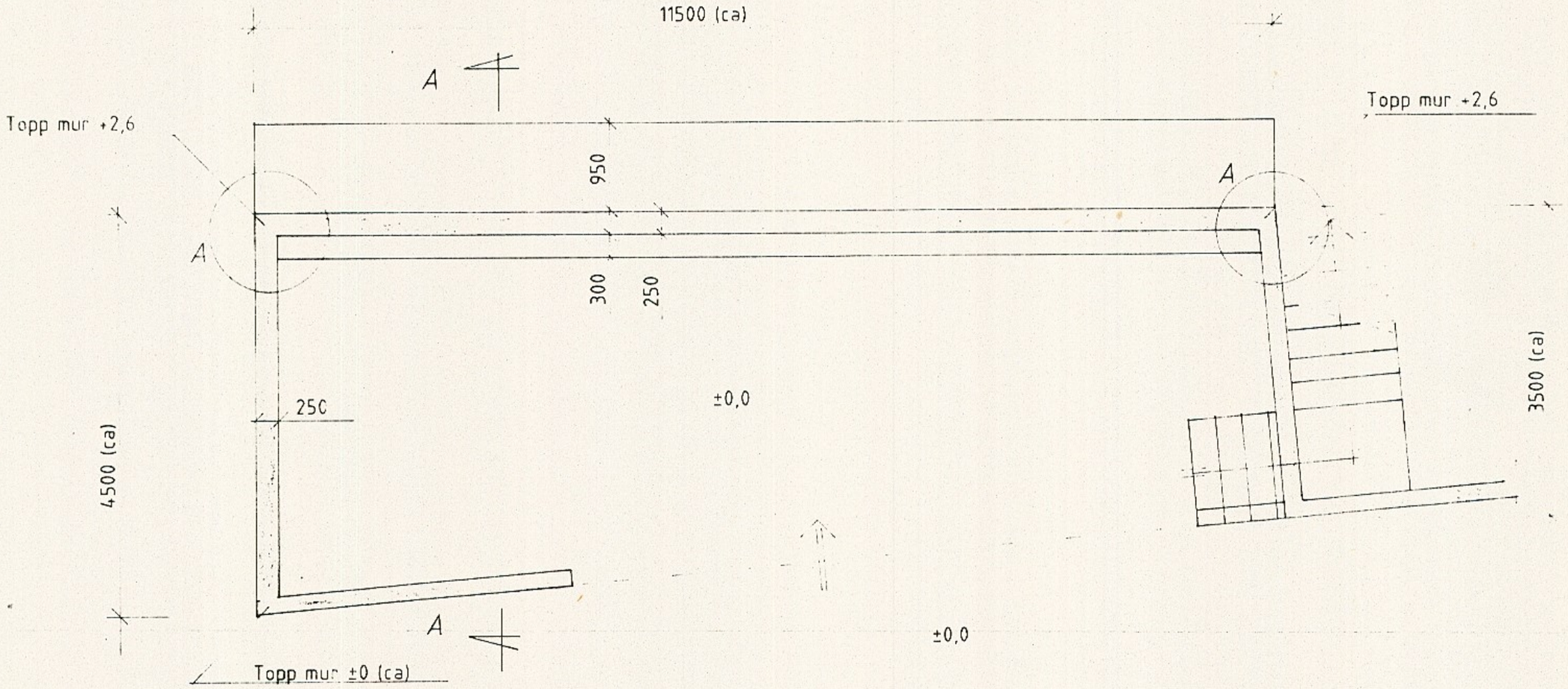
PLANTEGNING OG SNITT FOR PARKERINGSLOMME
FORSTØTNINGSMUR
BYGG H. HELGE GUNDERSEN, LØBERGSUN 36
BYGGES PÅ MINDEUN. 6



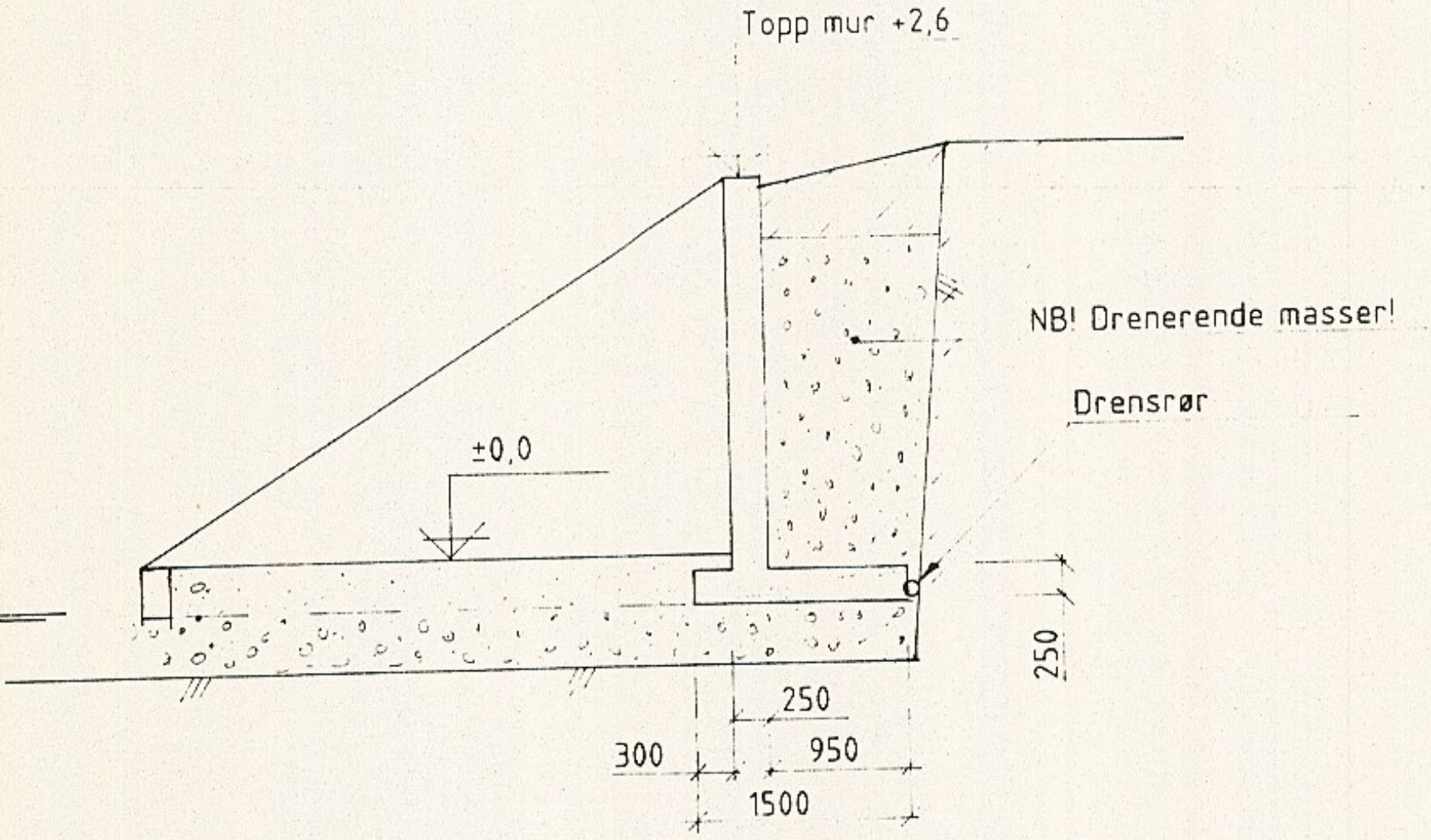

T.B

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
21 MAI 1985
S.nr. 850435

BOPROSJEKT A/s
Lille Øvregt. 4 - Tlf. 31 62 45
5000 Bergen


11500 (ca)
A
Topp mur +2,6
950
A
300
250
250
±0,0
4500 (ca)
3500 (ca)
A
±0,0
Topp mur ±0 (ca)

PLAN M=1:50


Topp mur +2,6
NB! Drenerende masser!
Drensrør
±0,0
250
250
300
950
1500

SNITT A-A

# BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

FOTOGRAFERT
17 JULI 1989
MIKRO

GUNDERSEN HELGE
MINDEVEIEN 6
5032 MINDE

Arkiv 5210
Deres søknad av 18.02.85 Vår ref. Snr 850435 Bergen, den 20.6.1989
PE/gt.

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:MINDEVEIEN 6 Eiendom:1-159/654

Byggherre :GUNDERSEN HELGE Adr.:MINDEVEIEN 6

Ansvarsh. :GUNDERSEN HELGE Adr.:MINDEVEIEN 6

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 16.02.85
Byggetillatelse gitt.....: 07.05.85

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygn.kontrollør

DataTrykk - Laser Sats 1131208

Rådstuplassen 6, 5017 Bergen Bergen Rådhus Tlf.: (05) 97 63 10 Eksp.: (05) 97 64 86 / (05) 97 64 87 Telefax (05) 97 62 72

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 615.3 |
| Etablert dato | 13.12.1967 | Historisk oppgitt areal | 608 |
| Oppdatert dato | 22.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 159/654 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 19.06.1979 | | | 159/654 (-508), 159/655 (508) |
| Planlagt fradeling<br>Planlagt fradeling | 13.12.1967 | | | 159/654 (-508) |
| Nymatrikulering av grunneiendom<br>Nymatrikulering | 13.12.1967 | | | 159/654 (608) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6697438.13 | 298291.43 | 0 | Ja | 615.3 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| GUNDERSEN ÅSHILD LILLIAN HØVA<br>F071251***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Mindeveien 6<br>5073 BERGEN | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Mindeveien 6

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 5073 BERGEN | Kirkesogn | 07140104 Løvstakksiden |
| Grunnkrets | 224 Lille Solheim | Tettsted | 5001 Bergen |
| Valgkrets | 7 Ny-Krohnborg | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 9446001 | | Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112) | Tatt i bruk (TB) | 19.12.1985 |
| 2 | 13938431 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 300229476 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |

## 1: Bygning 9446001: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 19.12.1985

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 224 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 224 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 2 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 01.12.1985 | 01.12.1985 | |
| Igangsettingstillatelse | 03.12.1985 | 03.12.1985 | |
| Tatt i bruk | 19.12.1985 | 19.12.1985 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Mindeveien 6 | H0101 | 159/654 | 164 | 4 | 2 | 3 | Kjøkken |
| Bolig | Mindeveien 6 | U0101 | 159/654 | 60 | 1 | 1 | 1 | Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 116 | 0 | 116 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 1 | 108 | 0 | 108 | 0 | 0 | 0 |

## 2: Bygning 13938431: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 21 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 21 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 02.12.2008 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 159/654 | - | - | - | - | - |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 21 | 21 | 0 | 0 | 0 |

## 3: Bygning 300229476: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 13 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 13 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 18 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 29.06.2011 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 159/654 | - | - | - | - | - |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 13 | 13 | 0 | 0 | 0 |

# Nabolagsprofil

Mindeveien 6 - Nabolaget Lille Solheim/Kristian Bings vei/Mindeveien - vurdert av 61 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Mindeveien Fjøsangerveien<br>Linje 10 | 1 min<br>0 km |
| Mindemyren<br>Linje 2 | 7 min<br>0.6 km |
| Danmarks plass<br>Buss, trikk | 15 min<br>1.4 km |
| Bergen busstasjon<br>Buss, tog, trikk | 6 min<br>3 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 7 min<br>3.6 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Minde skole (1-7 kl.)<br>261 elever, 14 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)<br>105 elever, 4 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)<br>416 elever, 20 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| NTG-U Bergen (8-10 kl.)<br>196 elever, 12 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)<br>565 elever, 35 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| Årstad videregående skole<br>1400 elever, 100 klasser | 16 min<br>1.5 km |
| NTG Brann Stadion | 19 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

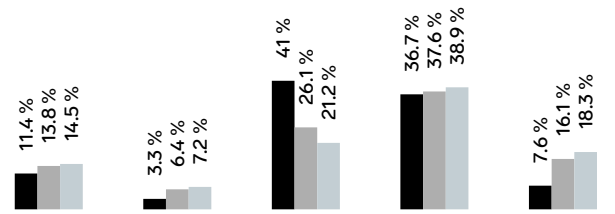
## Kvalitet på skolene

Bra 73/100

## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Lille Solheim/Kristian Bi... | 927 | 500 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Leaparken barnehage (0-5 år)<br>72 barn | 12 min<br>0.9 km |
| Minde barnehage (0-5 år)<br>131 barn | 12 min<br>0.9 km |
| Kristianborg barnehage (0-6 år)<br>80 barn | 13 min<br>1.1 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Minde<br>Post i butikk, PostNord | 5 min<br>0.4 km |
| Rema 1000 Minde | 11 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

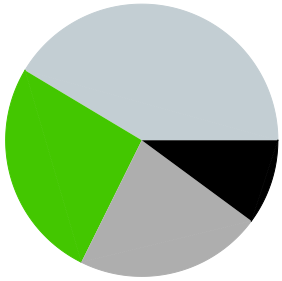
### Støynivået
Lite støynivå 80/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Hordagaten 91 ballbane grus<br>Ballspill | 10 min<br>0.7 km |
| Grønnestølen ballbane<br>Ballspill | 13 min<br>1 km |
| SATS Wergeland | 10 min |
| MOVA Kronstad | 15 min |

## Boligmasse

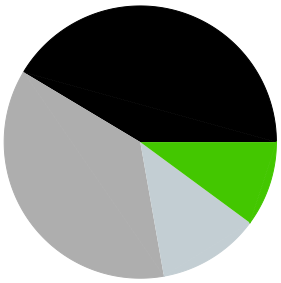


- 10% enebolig
- 22% rekkehus
- 41% blokk
- 26% annet

## Varer/Tjenester

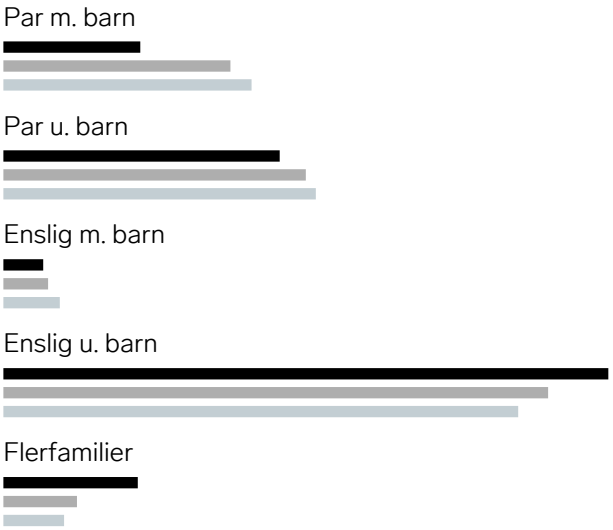
| | |
|---|---|
| Sletten Shoppingsenter | 22 min |
| Vitusapotek Minde | 12 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 41% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 10% 16-18 år

## Familiesammensetning

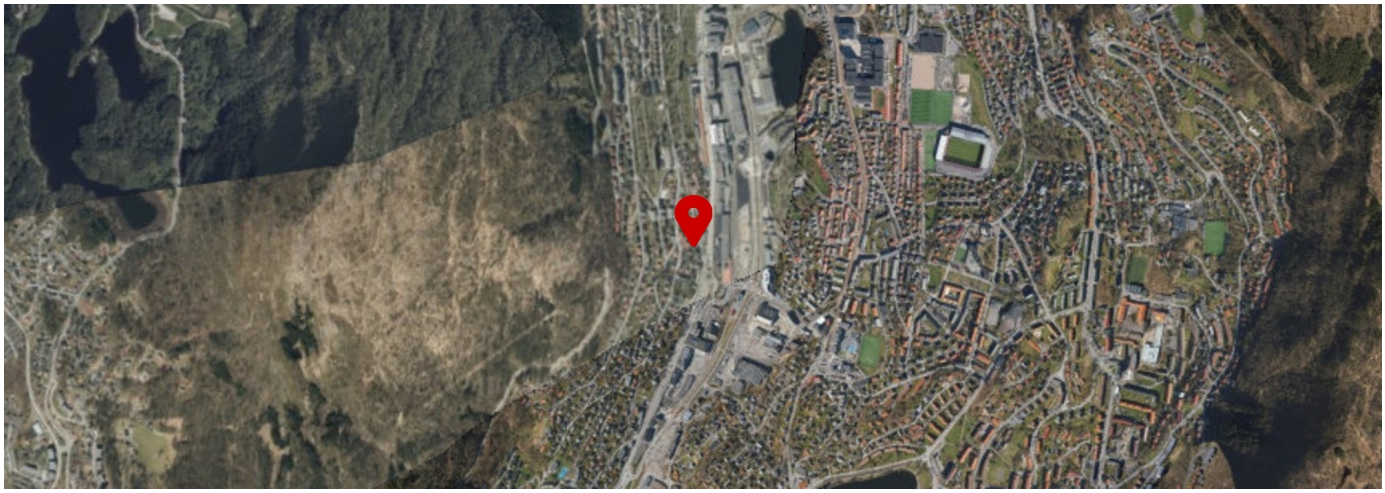


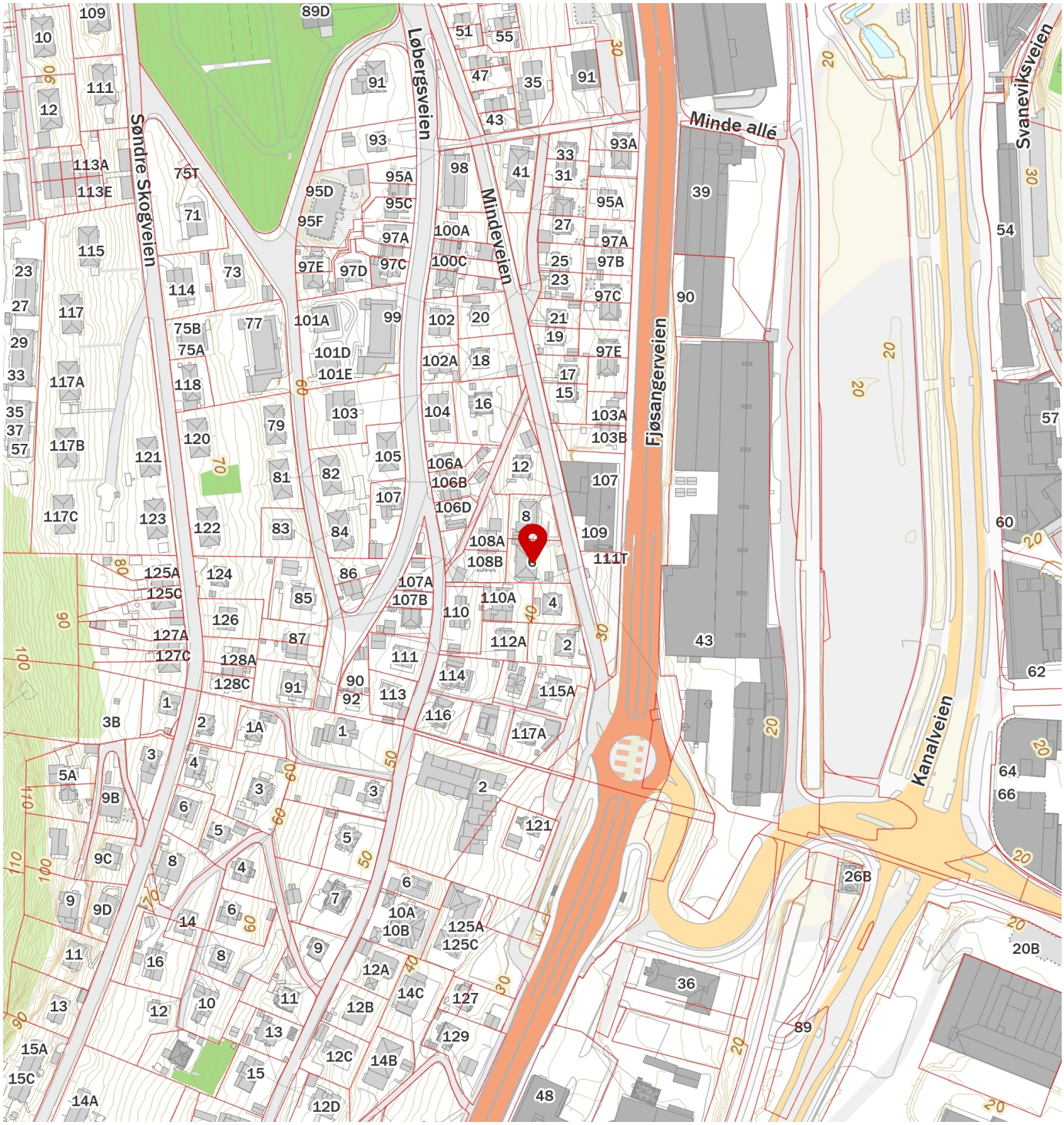

- Lille Solheim/Kristian Bings vei/Mindeveien
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 23% | 33% |
| Ikke gift | 67% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026