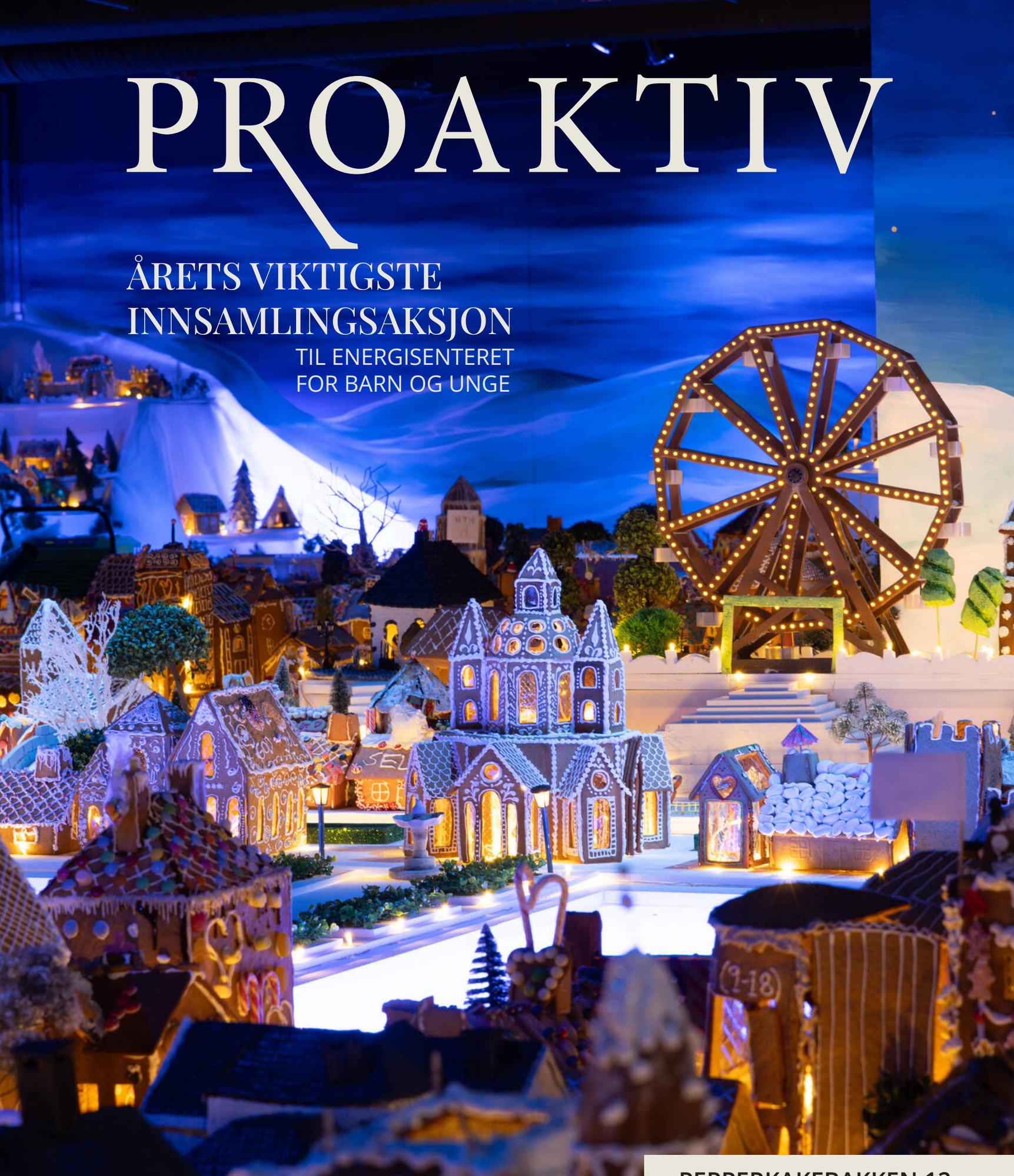
PROAKTIV

ÅRETS VIKTIGSTE INNSAMLINGSAKSJON

TIL ENERGISENTERET FOR BARN OG UNGE



PEPPERKAKEBAKKEN 12



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

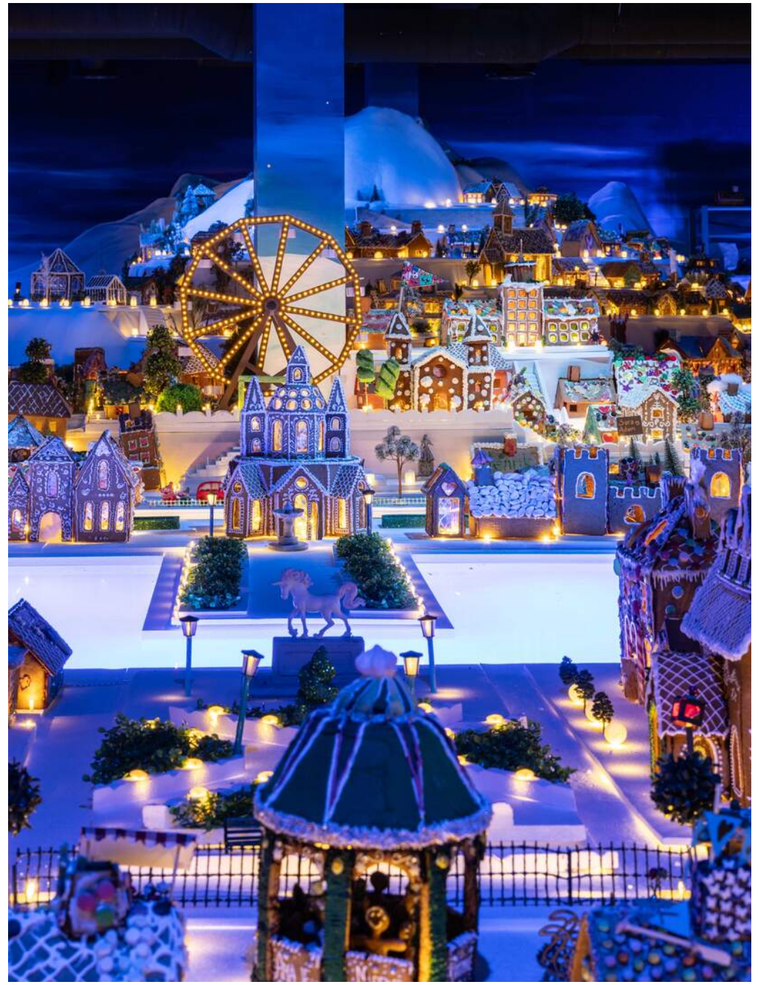
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



PEPPERKAKEBYEN

Smakfull dekorert enebolig i velduftende omgivelser, med en beliggenhet midt i fløtekremen av Pepperkakebyen!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Pepperkakebakken 12, 5006 BERGEN

Totalpris: Alle bud mottas med største takk, høyeste bud får størst logo/navn i takkeannonse i hus&hjem på nyåret.

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 2026

BRA: 1 m²

Rom/soverom: 1/1

Materiale: Kortreist pepperkakedeig

Arkitektur: : Klassisk pepperkakestil levert av ivrige hender i Skjoldtun barnehage.

Tomt: 1 m² Eiendommen har uklare eiendomsgrenser. Tomten er for det meste opparbeidet med pepperkakebebyggelse. Det presiseres at området har en svært variert pepperkakebebyggelse, med slott, borger, etc.

Garasje/Parkering: Parkering i gaten mot betaling på en kilo melis i måneden. Alternativt plass til slede på taket (for nisser med førerkort). Mulighet for lading via skjøteledning (ikke godkjent løsning).

Utstyr: Nonstop, seigmenn, melis og karamilisert sukker

Energiløsning: : Nullutslipp, men kan plutselig forsvinne ved lavt blodsukker

Advarsel: Nabobarna kan oppleves som noe sultne.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Megler Pepper Kakemann

6 Nærområdet

8 Informasjon om boligen

18 Vedlegg

19 Brev fra energisenteret

24 Kjerneinformasjon

26 Tilstandsrapport

"Mange tror det er antall nonstop på taket som utgjør et godt hus. Det vet jeg som fagmann at ikke er tilfelle. De beste råvarene vil gi det beste resultatet, og det er aldri feil med god knekk heller."

Megler: Pepper Kakemann



Pepper Kakemann
Eiendomsmegler
Mobil: 55 36 40 40
E-post: post@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Pepper Kakemann er en iherdig og dedikert megler som har absolutt fokus på at kunden skal bli 100% fornøyd med varen som blir levert. Der noen fokuserer på at boligen skal se bra ut mener heller Pepper Kakemann at det er smaken som avgjør prisen du får for ditt pepperkakehus.

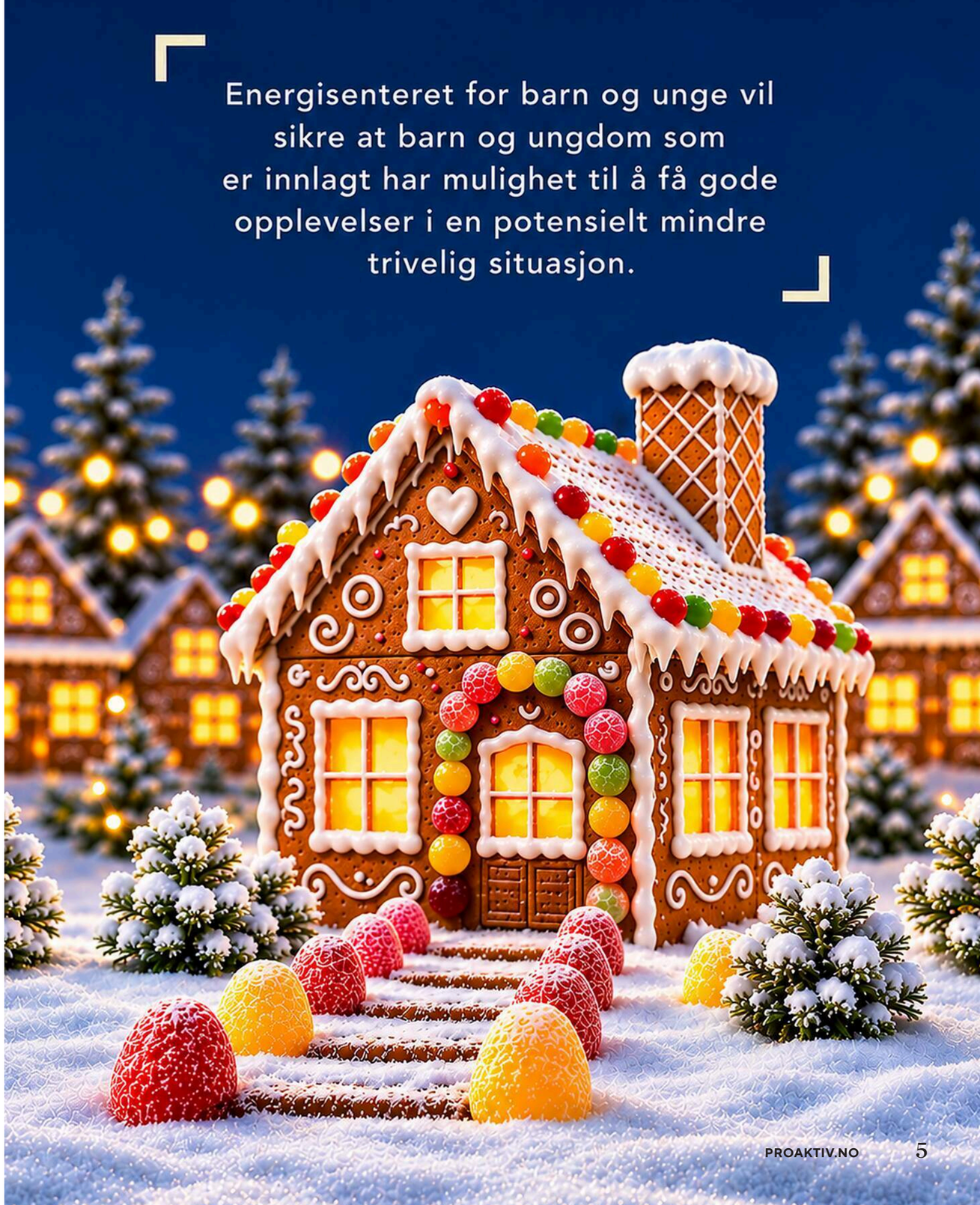
Pepper Kakemann har et halvt årsstudium fra Norges Kakedemi og har senere fått brevkurs i pepperkakehus. Han vet hva som skiller de gode fra de dårlige pepperkakehusene , noe du som kunde nyter godt av!

Smakfult dekorert enebolig i velduftende omgivelser, med en beliggenhet midt i fløtekremen av Bergen Sentrum.

Årets innsamlingsaksjon er igang! I tradisjon tro har vi i Proaktiv Eiendomsmegling, i samarbeid med flinke pepperkakebyggmestere i Skjoldtun Barnehage, gleden av å presentere en svært smakfull bolig med ettertraktet beliggenhet midt i Pepperkakebyen. Eneboligen er bygget i 2026 med smakfullt materiale fra øverste butikkhylle. Alle detaljene er gjennomtenkte, og utbygger har ikke spart på noe! Vinduene mangler isolerglass, men isolasjonsevnen til nonstop og melis er heldigvis av øverste klasse. Med en beliggenhet i byens mest populære, og ikke minst velduftende nabolag, er dette absolutt en sjelden mulighet. I år som i fjor, og de mange årene før dette, går alle bud (bidrag) til Energisenteret for barn og unge på Haukeland Sykehus.

Energisenterets funksjon er å legge til rette for fysisk aktivitet for barn og unge med fysiske eller psykiske utfordringer. Det lille ekstra kan bety ekstremt mye i en ellers krevende sykehustilværelse. I år ønsker Energisenteret å oppgradere utstyret i bassenget, gymsalen og VR- og gamingrommet, slik at enda flere barn og unge kan oppleve lek, mestring og glede. Bli med på årets viktigste budrunde for barn og unge - hvert bidrag mottas med stor takk!

ENERGI-SENTERET for barn og unge





PEPPERKAKEBYEN

Kommune: *Bergen* / ***Område: Pepperkakebyen***

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet.
Sentralt i Pepperkakebyen lever du det søte liv
blant skumnisser og seigedamer!

Beliggenhet
I tradisjon tro har vi i Proaktiv Eiendomsmegling, i samarbeid med flinke pepperkakebyggmestere i Skjoldtun Barnehage, gleden av å presentere en svært smakfull bolig med ettertraktet beliggenhet midt i Pepperkakebyen.

Dette utsøkte huset i Pepperkakebakken 12 har sentral beliggenhet i et velduftende nabolag omkranset av flotte, arkitekttegnede bygg, Her bor du midt i et levende småsamfunn der kreativitet trumfer symmetri og vater, og hvor glasur og glede går hånd i hånd.

Alt du måtte ønske av godsaker finnes i umiddelbar nærhet, med fristende bakevarer rundt ethvert gatehjørne. Her har du kort vei til alt Pepperkakebyen har å by på - fra sprø skorper til søte overraskelser.





Byens største samlingspunkt ligger bare et par sukkerkorn unna, fullt av smakfulle fristelser, glitrende julelys og hyggelige møteplasser for både store og små pepperkakeentusiaster.

Men bak den søte fasaden ligger det også en viktig sak. Alle bud (bidrag) går uavkortet til Energisenteret for barn og unge ved Haukeland sykehus. Energisenteret legger til rette for fysisk aktivitet for barn og unge med fysiske eller psykiske utfordringer, og bidrar til å skape gode opplevelser i en ellers krevende sykehushverdag.

I år ønsker Energisenteret å oppgradere utstyret i bassenget, gymsalen og VR- og gamingrommet for å kunne gi barn og unge et enda bedre tilbud. Med ditt bidrag kan vi sammen legge til rette for mer lek, aktivitet og mestring, og gi barna verdifulle avbrekk fra sykehushverdagen.

Bli med på årets viktigste budrunde for barn og unge -alle monner drar, og hvert eneste bidrag mottas med stor takk!

Bebyggelse
Boligen er omkranset av velduftende bebyggelse med liknende konsistens, tilsvarende pepperkake.

Adkomst
Pepperkakebyen ligger i byROMMET i Kong Oscars gate 24-26 i Bergen sentrum. Fra Torgalmenningen følger du gaten mot Fløibanen. Før du kommer til Fløibanen må du ta til høyre inn på Kong Oscars gate. Her følger du veien og du vil få Pepperkakebyen på din venstre side.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

VELKOMMEN TIL PEPPERKAKEBAKKEN 12

En pepperkakebolig skapt av små byggmestere
– full av sjarm, melis og god innsats.

Areal:
Totalt BRA: 1 kvm
Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Første etasje:- Totalt BRA: 1 m²- BRA-i: 1 m²

Arealer er oppmålt på stedet med øyemål.

Merk:
Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 0,02 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 0,01 m² av bruksarealet i loftsetasjen.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Hovedetasje Opptil ca. 18 cm.
Loft: ca. 20-22 cm (målt til møne).

Oppvarming
Boligen har ikke innlagt strøm. Ildsted i oppholdsrom og belysning via LED-julelys fra ekstern strømkilde gir noe varme til boligen.

Eneboligen er bygget i 2026 med smakfullt materiale fra øverste butikkhylle. Alle detaljene er gjennomtenkte, og utbygger har ikke spart på noe!

Boligen fremstår i god stand i forhold til oppføringstidspunktet. Stekt pepperkakedeig, utvendig kledd med saltstenger, nonstop og stedvis seigmenn/damer. Forbindelser av karamellisert sukker. Veggene fremstår som fristende og delikate. Vinduene mangler isolerglass, men isolasjonsevnen til nonstop og melis er heldigvis av øverste klasse.

Det bemerkes likevel at enkelte konstruksjoner fremstår som ufagmessig utført. Det må påregnes tilstandssvekkelser for en rekke bygningsdeler på grunn av risiko for småspising.

Huset har en spennende arkitektonisk fremtoning, og det er valgt kun de beste råvarer. Likevel kan bygget med fordel omtales som et oppspisingsobjekt, hvor arkitekten virkelig har tenkt utenfor kakeboksen.

Kort fortalt: Eneboligen holder gjennomgående knasende god standard, med flere smakfulle kvaliteter. En bolig til å spises opp

Standard

-ÅRETS PEPPERKAKEHUS-

En sjelden godbit på markedet





Huset er bygget etter klassisk pepperkakeoppskrift:

150 g smør
1 dl sirup
2 dl sukker
1 dl kremfløte
2 ts kanel
1 ts malt ingefær
½ ts nellik
½ ts kardemomme
1 ts natron
ca. 450 g hvetemel

Smør, sirup og sukker smeltes og blandes med fløte og krydder. Deigen avkjøles, tilsettes mel og hviler til neste byggfase. Deigen kjevles, skjæres i vegger og tak, og stekes ved 180°C til konstruksjonen har nådd riktig bæreevne. Delene settes sammen med smeltet sukker og melis for maksimal strukturell styrke.


PEPPERKAKER


GOD JUL
ANDREAS
Olive
Luc


PNB PIZZA

HJELP OSS Å HJELPE

Her har du mulighet til å gjøre noe som betyr så mye for så mange.

Alle bud (bidrag) går til Energisenteret for barn og unge

Hei og hopp!

Hvert år før jul bidrar venner av Proaktiv Eiendomsmegling til å gjøre en forskjell for barn og unge som følges opp her på Energisenteret. Det er vi både takknemlige for og mildt sagt imponert over. At en tradisjon som startet helt tilbake i 2007(?) fortsatt lever i beste velgående så mange år senere er vakkert.

I år drømmer vi om å oppgradere i lokalene. Eventuelle pepperkakehus-bud vil gå til nytt og forbedret utstyr i gymsalen, bassengene og på VR- og gamingrommet. Disse arenaene er gøye fordi de har flere bruksområder og verdier. Her er det behandling og trening med styrke, utholdenhet og motorikk. Her skapes mestringsopplevelser, fellesskap og pauser i sykehushverdagen sine bekymringer. På VR- og gamingrommet opplever vi at en spilltilnærming gjør det lettere å være fysisk aktiv eller sosial, og i mange settinger får barnet eller ungdommen være eksperten i rommet!

Mye av utstyret brukes hyppig og av mange. Med deres hjelp kan vi fornye og videreutvikle tilbudene slik at de fortsetter å være inkluderende og relevante for barn og unge med ulike behov og forutsetninger.

Jeg vet at det finnes mange gode formål å støtte i førjulstiden. Derfor setter vi ekstra stor pris på alle som velger å bidra nettopp her, og om du velger noe annet er det også helt fantastisk!

Takk for støtten, engasjementet og tilliten. Og god jul <3

Hilsen
Lars Peder Vatshelle Bovim
Seksjonsleder

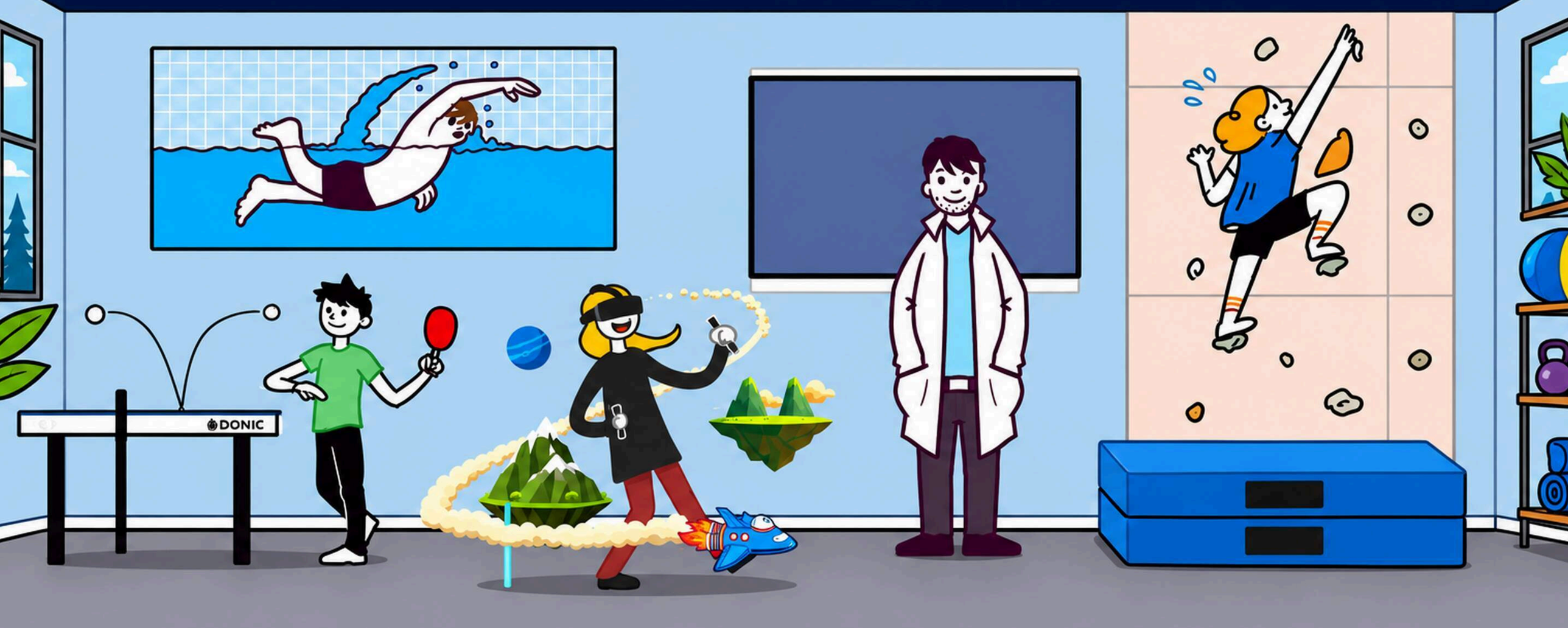
ENERGI-SENTERET for barn og unge



ProAktiv sin Pepperkakeinnsamling 2026

Årets gave er tenkt brukt til oppgradering av utstyr i basseng, gymsal og VR- og gamingrommet på Energisenteret for barn og unge på Haukeland Universitetssjukehus.

Håpet er å skape positive opplevelser i en ellers krevende sykehushverdag ❤️



vipps

Årets viktigste budrunde

#33759

Om du ønsker å gi et bidrag kan du
benytte QR-koden til vipps
eller nummeret #33759

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 1 kvm, Eierform: Fellestomt
Eiendommen har uklare eiendomsgrenser. Tomten er for det meste opparbeidet med pepperkakebebyggelse. Det presiseres at området har en svært variert pepperkakebebyggelse, med slott, borger, etc.

Utstyr
- Marshmallow
- Seigmenn
- Nonstop
- Melis
- Saltstenger
- Karamellisert sukker

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
Eiendommen er unntatt fra kommunale avgifter ettersom det er pålagt riving av området i starten av 2026.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger verken ferdigattest eller godkjente byggetegninger. Byggesøknaden ble aldri sendt inn, da ansvarlige byggmestere måtte rekke fruktmåltidet kl. 14.00. Eiendommen er likevel erklært ferdigstilt etter en grundig befaring av barnehagens ansatte.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Felles dekorasjonsplikt: Eier må bidra med melis til felles juledekorasjon i nabolaget - mislighold kan føre til fratakelse av nonstop.

Eierskapsbegrensning: Eiendommen kan ikke selges til personer med historikk som småkakespisere.

Regulerings- og arealplaner
Det er varslet riving av hele området ved begynnelsen av 2027.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig sukker- og avløp via private stikk- og skolisseledninger. Vi gjør oppmerksom på at private skolisser vedlikeholdes for eiers regning. For private felleslisser er der normalt tilknyttet privat vei til offentlig vei. Solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt, men det pålegges å erstatte eventuelle spiste bygningsdeler før utflytting.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente offentlige pålegg. Brannvesenet har imidlertid uttrykt bekymring for byggets høye sukkerinnhold og manglende rømningsveier.
Selger viser til at samtlige vegger kan spises ved behov.

Konsesjon
Pepperkakehus i Pepperkakebyen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Pepperkakehus i Pepperkakebyen er ikke odelsbelagt, men det er melisbelagt.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse skjer etter avtale. Kjøper gjøres oppmerksom på at hele Pepperkakebyen etter planen rives i starten av 2027, og at eiendommens levetid dermed anses som tidsbegrenset.

Budgivning
Alle bud/bidrag, uansett størrelse, mottas med stor takk!

Boligselgerforsikring
Selger av denne unike eiendommen har tegnet en pepperkake-boligselgerforsikring som sikrer at både eier og kjøper kan sove søtt (og knaske trygt) - selv i en verden der pepperkakehus nødvendigvis ikke står støtt. Skader forårsaket av kjøperens egne forsøk på å "bare smake litt" på bærende konstruksjoner dekkes ikke.

Boligkjøperforsikring
Kjøper kan tegne pepperkake-boligkjøperforsikring som gir trygghet ved eventuelle ukjente avvik etter overtakelse. Forsikringen omfatter ikke normalt svinn eller egeninitiert småspising.

Eier
Pepper Kakemann

Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org.nr. 987 281 790

Foto: Luminate Photography v/Eirin Helland og Live Takvam Hope

Årets viktigste budrunde!
Dette er årets viktigste boligsalg! Boligmarkedet i Bergen har gått så det suser det siste året, og vi forventer stor interesse også for denne smakfulle eiendommen.

Gjennom over 20 år har vi, takket være fantastiske bidragsytere, samlet inn hele 4,2 millioner kroner til Energisenteret for barn og unge ved Haukeland sykehus.

Vi håper å fortsette den gode tradisjonen, og trenger hjelp fra både næringslivet og privatpersoner for å få skikkelig fart på årets budrunde.

Høyest bydende sikrer seg tittelen som eier av en historisk perle i hjertet av Pepperkakebyen, Bergens desidert koseligste nabolag.

Alle bidrag går selvfølgelig uavkortet til Energisenteret!





Tilstandsrapport

Smulestien 8, 5015
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 1215

Sum areal alle bygg: BRA: 1 m² BRA-i: 1 m²



Befaringsdato: 17.11.2026 **Rapportdato:** 17.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3817 **Eiendomsverdi ref nr:** UN1502

Autorisert foretak: Bang Takst AS

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
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

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enebolig oppført over to etasjer.
Terrasse på ca. 0,3 m² rundt deler av boligen, med utgang fra nissestue.
Julebruslager på 0,1 m² med utvendig adkomst.

NØKKELOPPLYSNINGER
Boligen er oppført i 2026 og har normal moderne standard fra byggeåret. Overflater er fra byggeåret. Nissebadet i hovedetasjen er vurdert til tilstandsgrad 3 på grunn av motfall på gulv, manglende sluk og tettesjikt, for dårlig ventilasjon og skader fra hulltaking. Innvendige dører er vurdert til tilstandsgrad 3 fordi boligen ikke har innvendige dører. Skadedyr i veggen mellom nissestue og nissebad er vurdert til tilstandsgrad 3. Det må påregnes normalt vedlikehold.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17) med tilhørende bestemmelser som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

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 påregnes normalt vedlikehold.

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 i et etablert boligområde på kjøkkenbenken i Smulestien i Bergen. Kort vei til kakaoutsalg, fruktfat og kjøleskap. Gangavstand til julebordet med pepperkaker, mandarinbåter og nøtter. Ca. 1 min gange til stuen med juletre. Turområder i nærheten, blant annet granbaret og julelysløypen rundt tomten.

TOMT
Eiet tomt på ca. 1 m² ifølge matrikkelen. Tomten er opparbeidet med grønnmalt plate drysset med melis, granbar, julelys og telys i dekorative lykter.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen har ikke innlagt vann og er ikke tilknyttet offentlige eller private avløpsledninger. Vannforsyning skjer via kakaoutsalget i nærområdet.

PARKERING
Parkering for kjelke på terrassen. Parkering langs kjøkkenbenken for øvrig etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Fundamentert på isopor, som står på et bord. Byggegrunnen antas å være trykkfast så lenge ingen lener seg på bordet. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Konstruksjoner/fasader:
Yttervegger av uisolert, stekt pepperkakedeig, sammenføyd med karamellisert sukker. Utvendig dekor av glasur, nonstop og pepperkakefigurer.

Etasjeskillere:
Gulv på grunn av isopor. Etasjeskiller mot loftsetasjen av stekt pepperkakedeig, antatt selvbærende.

Vinduer:
Vinduer malt på med glasur. Vinduene kan ikke åpnes og har ikke glass.

Dører:
Ytterdør av stekt pepperkakedeig, uten lås, hengsler og åpning.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon av stekt pepperkakedeig, lagt rett på ytterveggene. Taktekking av glasur, tett belagt med nonstop og geletopper. Kokos langs raftet. Boligen har ikke takrenner, nedløp eller beslag.

Altaner/balkonger:
Sørvestvendt terrasse på ca. 0,3 m² med utgang fra nissestue. Terrassegulv av grønnmalt plate drysset med melis. Rekkverk av stekt pepperkakedeig.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

Hovedetasje:

Nissestue (0,5 m²)
Isopor på gulv og stekt pepperkakedeig på vegger og i himling. Peis. Utgang til terrasse.

Nissebad (0,1 m²)
Stekt pepperkakedeig på gulv, vegger og i himling, med fuger av glasur. Rommet har ikke sanitærutstyr, sluk eller avtrekk.

Julebruslager (0,1 m²)
Grønnmalt plate på gulv og stekt pepperkakedeig på vegger og i himling. Utvendig adkomst.

Loftsetasje:

Nissekontor (0,3 m²)
Stekt pepperkakedeig på gulv, vegger og i himling. Kontorinnredning.

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har ikke innlagte vannforsyningsrør.
Boligen har ikke avløpsrør.
Boligen har ikke varmtvannsbereder.
Naturlig ventilasjon via utettheter i sammenføyninger og pipe.
Boligen har ikke innlagt strøm eller sikringsskap. Belysning med LED-julelys fra ekstern strømkilde.

OPPVARMING
Peis i nissestue.
Telys i lykter utenfor boligen.
Det er ikke varmekilder i alle rom.

Arealer Gå til side

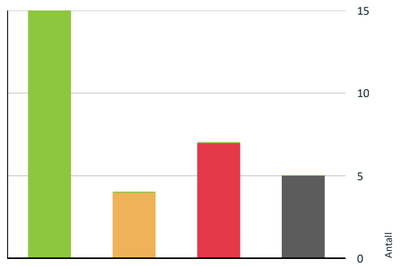
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

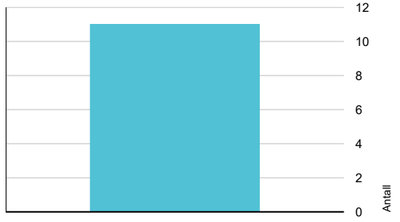
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Overflater bak og under møbler, tepper, innredning og lagrede gjenstander er ikke undersøkt, og det kan finnes skader eller avvik i slike områder som ikke er beskrevet i rapporten.

Opplysninger fra eier er lagt til grunn der de er oppgitt.

Egenerklæringsskjemaet fylles ut av selger og er en del av salgsdokumentasjonen. Skjemaet kan inneholde opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten, og bør leses før kjøp.

Rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) kapittel 2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Nissebad (0,1 m²) > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Nissebad (0,1 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Nissebad (0,1 m²) > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Nissebad (0,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

Vedlegg

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Nissebad (0,1 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).	
Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av glasur, tett belagt med nonstop og geletopper. Kokos langs raftet. Tekkingen er lagt uten overlapp og uten system, antatt av barn.

Det var svært god tilkomst for inspeksjon av taktekkingen.

Forventet brukstid: Til og med 11. januar 2026. Nonstop har erfaringsmessig kortere brukstid enn underlaget.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har ingen takrenner, nedløp eller beslag. Glasur fra taket renner ukontrollert ned langs fasadene.

Forventet brukstid: Ikke relevant. Bygningsdelen finnes ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Glasur renner ukontrollert ned langs fasadene. Videre renning forventes ikke, da glasuren har stivnet. Det må i tillegg etableres stigetrinn og plattform til pipen for nissen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon av stekt pepperkakedeig, opplagt direkte på ytterveggene. Luftingen er svært god, da taket ikke ligger tett mot veggene noe sted.

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Bygningssakkyndig har begrenset erfaring med løsningen og måtte prøvesmake. Konstruksjonen ble funnet tørr og sprø.

Forventet brukstid: Til og med 11. januar 2026. Kortere ved besøk av barnehage.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av uisolert, stekt pepperkakedeig, sammenføyd med karamellisert sukker. Utvendig dekor av glasur, nonstop og pepperkakefigurer.

Flere pepperkakemenn står lent mot fasaden. Det er ikke avklart om disse er beboere, kledning eller del av bæresystemet.

Forventet brukstid: Til og med 11. januar 2026.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malt på med glasur. Vinduene kan ikke åpnes og gir verken lys, luft eller utsyn. Punkterte ruter er ikke påvist, da boligen ikke har ruter.

Forventet brukstid: Til og med 11. januar 2026.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av stekt pepperkakedeig, uten lås, hengsler og åpning. Innbruddssikkerheten vurderes som god.

Forventet brukstid: Til og med 11. januar 2026.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på ca. 0,3 m² rundt deler av boligen. Terrassegulv av grønnmalt plate, drysset med melis. Rekkverk av stekt pepperkakedeig.

Forventet brukstid: Til og med 11. januar 2026. Platen kan gjenbrukes neste år.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Rekkverkshøyde er målt til ca. 3 cm. Dagens krav er minst 100 cm. Eier opplyser at rekkverket aldri har vært opplevd som en risiko, da seigmennene selv er ca. 3 cm høye. Det gjøres oppmerksom på at et rekkverk på 100 cm vil skjule hele boligen.

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Boligen har ingen terrasse på terreng. Terrassen rundt boligen er beskrevet under balkonger. Terrenget består av grønnmalt plate med melis.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har ingen utvendige trapper. Adkomst fra terreng til inngangsparti er trinnfri, da boligen står direkte på platen. Universell utforming er dermed oppfylt, som eneste krav i boligen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Boligen er omgitt av telys i dekorative lykter på to sider. Granbar og julelys rundt tomten. Det ble registrert en svak duft av kanel ved befaring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv av isopor i alle rom. Det er registrert en del hakk og enkelte fingeravtrykk.

Forventet brukstid: Isopor forventes å overleve oss alle.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Gulvet består av isopor med hakk og fingeravtrykk. Avviket har kun visuell betydning. Tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt, da boligen snart skal spises opp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Stekt pepperkakedeig på vegger og i himling i alle rom. Overflatene er ubehandlede og har naturlig brunfarge.

Forventet brukstid: Til og med 11. januar 2026.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse
Gulv på grunn av isopor. Etasjeskille mot loftsetasje av stekt pepperkakedeig, antatt selvbærende.

Isopor har svært god isolerende effekt. Dette er uten praktisk betydning, da resten av boligen er uisolert.

Forventet brukstid: Til og med 11. januar 2026.

⚠ Radon

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Pepperkakemannen hevder hardnakket at det er foretatt radonmåling. Bygningssakkyndig har ikke mottatt dokumentasjon på dette.

Pepperkakemannen forsøkte å bestikke bygningssakkyndig med snop og andre fristelser for å få endret tilstandsgraden. Bygningssakkyndig stod fast på sine etiske retningslinjer. Snopet er beslaglagt som bevis og kan dessverre ikke lenger fremlegges.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Pepperkakemannen bør gå i seg selv før han neste gang prøver å bestikke en bygningssakkyndig. Dokumentasjon på radonmåling må fremlegges, og den må ikke være spiselig.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe av stekt pepperkakedeig, tettet med karamellisert sukker rundt gjennomføringen i taket. Peis i nissestue.

Feierseigmannen satt i pipen på befaringstidspunktet og opplyste derfra at pipen er hel og fin. Opplysningen er ikke kontrollert, da pipen var opptatt.

Forventet brukstid: Til og med 11. januar 2026.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Boligen har ingen rom under terreng. Terrenget er en bordplate, og det er ikke funnet tegn til at noen har forsøkt å grave seg ned i den.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse
Boligen har en stor, ventilert krypkjeller i form av rommet under bordet som bygget står på.

Det ble gjort inspeksjon under bordet uten å avdekke unormale forhold. På grunn av god tilkomst ble hulltaking for fuktsøk vurdert som unødvendig. Bygningssakkyndig slo hodet i bordet på vei opp.

Forventet brukstid: Bordet forventes å ha vesentlig lengre brukstid enn boligen.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har ingen trapper. Nissekontoret i loftsetasjen er etter det opplyste aldri tatt i bruk.

Forventet brukstid: Ikke relevant. Bygningsdelen finnes ikke.

Vurdering av avvik:
• Det mangler trapp mellom hovedetasje og loftsetasje.

Konsekvens/tiltak
• Av sikkerhetsmessige årsaker må det monteres trapp til loftsetasjen. Takhøyden på ca. 18 cm setter begrensninger for trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har ingen innvendige dører. Nissebadet kan dermed ikke låses.

Forventet brukstid: Ikke relevant. Bygningsdelen finnes ikke.

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler innvendige dører. Nissebadet kan dermed ikke låses.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres dører for å lukke avviket. Dørene bør være spiselige, slik at de følger boligens øvrige standard.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble observert to mus i veggen mellom nissestue og nissebad. Begge var iført forkle, og den ene bar på en bolle. Musene opplyste at de var innleid for vask, men kunne ikke fremlegge kontrakt.

Det ble registrert gnagespor i fasaden i rekkehøyde for besøkende under 120 cm. Skadeomfanget er antatt å øke frem mot jul.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vesentlig svekkelse på konstruksjonen på grunn av skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres en grundig fagkyndig vurdering, utbedre skadene og iverksette tiltak for å hindre videre angrep.
• Musene bør finnes før de spiser opp hele badet, og resten av pepperkakehuset for øvrig. Det anbefales ikke musefeller, da musene opptrer som innleid vaskehjelp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Nissekontor i loftsetasjen med kontorinnredning. Takhøyde ca. 18 cm i hovedetasjen og ca. 20–22 cm i loftsetasjen, målt til møne. Boligen er dermed best egnet for beboere under 18 cm.

VÅTROM

HOVEDETASJE > NISSEBAD (0,1 M²)

Generell

Beskrivelse

Nissebad (0,1 m²). Stekt pepperkakedeig på gulv, vegger og i himling. Fuger av glasur.

Inneholder: Ingenting.

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Sluk er ikke etablert. Naturlig ventilasjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeidene. Arbeidene er opplyst utført som egeninnsats på kjøkkenbenk.

Forventet brukstid: Til og med 11. januar 2026.

HOVEDETASJE > NISSEBAD (0,1 M²)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

HOVEDETASJE > NISSEBAD (0,1 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Stekt pepperkakedeig på vegger og i himling. Fuktsøk ga ingen utslag. Veggene ble målt til sprø.

HOVEDETASJE > NISSEBAD (0,1 M²)

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv av stekt pepperkakedeig. Fall er kontrollert med høydelaser. Laseren er større enn badet, og målingen har derfor noe usikkerhet.

Forventet brukstid: Til og med 11. januar 2026.

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

Konsekvens/tiltak
• Bom under stekt pepperkakedeig og motfall på badet. Det vurderes ikke som økonomisk rasjonelt å gjøre store tiltak, da badet uansett skal spises opp snart.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > NISSEBAD (0,1 M²)

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet mangler sluk, membran og tettesjikt. Badet har verken bruksvann eller risiko for lekkasjevann. Motfallet på gulvet har dermed liten praktisk betydning, da det ikke finnes noe sluk å ha fall bort fra.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Badet har verken bruksvann eller risiko for lekkasjevann. Det vurderes derfor ikke å være behov for tiltak. Kostnadsestimat er likevel satt, da forskriften krever det ved TG3.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > NISSEBAD (0,1 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er uten sanitærutstyr og innredning. Med et gulvareal på 0,1 m² må det påregnes kompromisser ved fremtidig innredning.

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Badet fremstår som ufunksjonelt grunnet manglende sanitærutstyr og innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør installeres normalt sanitærutstyr og baderomsinnredning. Med et gulvareal på 0,1 m² må det påregnes kompromisser, for eksempel toalett eller servant, ikke begge.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > NISSEBAD (0,1 M²)

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon via utettheter i sammenføyningene. Det er ikke etablert avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
• Ved montering av elektrisk avtrekksvifte må det vises forsiktighet når pepperkakehuset skal spises opp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > NISSEBAD (0,1 M²)

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking fra nissestue mot nissebad. Ved hulltakingen ble badet sterkt skadet. Bygningssakkyndig beklager.

Det ble observert to mus i veggen mot badet. Se Skadedyr.

Vurdering av avvik:
• Ved hulltaking for fuktsøk ble badet sterkt skadet. Hullet er større enn badet.

Konsekvens/tiltak
• Badet må rives og bygges opp igjen grunnet skadene som ble påført ved hulltakingen. Bygningssakkyndig beklager.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Boligen har ingen innvendige vannledninger. Vannforsyning skjer via kakaoutsalget i nærområdet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Boligen er ikke tilknyttet offentlige avløpsledninger, og har heller ingen egne. Avløp håndteres av besøkende på vei ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Lukten er identifisert som kanel og ingefær. Besøkende bør ikke komme sultne.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Vedlegg

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon via utettheter i samtlige sammenføyninger, samt gjennomtrekk fra pipe. Luftskiftet vurderes som svært godt.

Det ble benyttet hansker, votter, julesokker og boblejakke på befaringen. Ved normal bruk kan boligen oppleves som noe kald.

Forventet brukstid: Til og med 11. januar 2026.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Boligen har ingen varmesentral. Oppvarming skjer via telys utenfor boligen og kroppsvarme fra besøkende.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Boligen har ingen varmtvannsbereder. Varmt drikke kjøpes som kakao i nærområdet.

TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Boligen har ingen vannbåren varme. Det eneste vannbårne i boligen er glasuren før den stivnet.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Boligen har ingen øvrige VVS-installasjoner.

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
Boligen har ikke innlagt strøm. Belysning via LED-julelys fra ekstern strømkilde.

Bygningssakkyndig fant verken sikringsskap, samsvarserklæring eller stikkontakt. Anlegget er ikke undersøkt, og bør kontrolleres av elektrofaglig nisse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen mangler både røykvarslere og brannslukningsapparat. Brannprosjektering og dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt eller kontrollert.

Boligen er omgitt av telys på alle sider, og gulvet består av isopor.

Oppdragsnr.: 20932-3817 Befaringsdato: 17.11.2026 Side: 16 av 22

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
• Telys bør holdes i god avstand fra boligen. Smeltet karamell er ikke en godkjent branntetting.
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.
• Et standard 6 kg pulverapparat får ikke plass i boligen og må stå på terrassen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Bygget er fundamentert på isopor, som igjen står på et bord. Byggegrunnen er antatt trykkfast så lenge ingen lener seg på bordet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Boligen har ingen drenering. Det er ikke påvist fukt rundt boligen, kun melis.

Forventet brukstid: Ikke relevant. Bygningsdelen finnes ikke.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Yttervegger av stekt pepperkakedeig er fundamentert direkte på isolasjon. Fundamenter av isopor. På grunn av byggets lave vekt vurderes dette som en god løsning.

Det er ikke registrert setninger. Skjevhetene i boligen vurderes å stamme fra oppføringen og ikke fra grunnen.

Forventet brukstid: Til og med 11. januar 2026.

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

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Rekkverkshøyde er målt til ca. 3 cm. Dagens krav er minst 100 cm. Eier opplyser at rekkverket aldri har vært opplevd som en risiko, da seigmennene selv er ca. 3 cm høye. Det gjøres oppmerksom på at et rekkverk på 100 cm vil skjule hele boligen.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Pepperkakemannen bør gå i seg selv før han neste gang prøver å bestikke en bygningssakkyndig. Dokumentasjon på radonmåling må fremlegges, og den må ikke være spiselig.
• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
• Telys bør holdes i god avstand fra boligen. Smeltet karamell er ikke en godkjent branntetting.
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.
• Et standard 6 kg pulverapparat får ikke plass i boligen og må stå på terrassen.

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

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

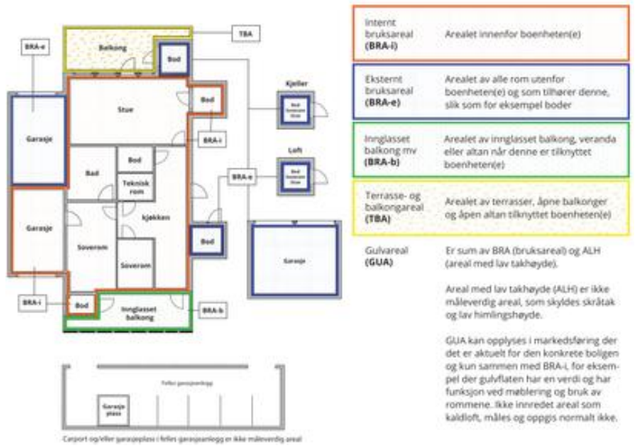
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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.

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	1			1	
Loftsetasje					
SUM	**1**				
SUM BRA	**1**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Nissestue (0,5 m²), nissebad (0,1 m²)	Julebruslager med utvendig adkomst (0,1 m²)	
Loftsetasje	Nissekontor (0,3 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser i henhold til NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 0,1 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 0,0 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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:
Hovedetasje: ca. 0,18 meter målt i nissestue.
Loftsetasje: mellom ca. 0,20–0,22 meter målt i nissekontor.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra boligen, inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Slike arealer må anses som omtrentlige.

Generelt:
Etter målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hvordan rommet defineres 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 har betydning for arealmålingen.

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Julenissen	Hjemmelshaver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	1215		0	1 m²	Kilde: Informasjon fra matrikkelen.	Eiet

Adresse
Smulestien 8

Hjemmelshaver

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Smulestien 8, 5015
Gnr 164 - Bnr 1215
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
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 brannteknisk 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.»*

proaktiv.no



Pepper Kakemann
Eiendomsmegler
Mobil: 50 36 40 40
E-post: post@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum
Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no