

Tilstandsrapport

 Leilighet i boligblokk
 Sædalssvingene 2, 5099 BERGEN
 BERGEN kommune
 gnr. 7, bnr. 226
 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 04.07.2025

Rapportdato: 09.07.2025

Oppdragsnr.: 20286-2351

Referansenummer: ZD7760

Autorisert foretak: Takstopppdrag 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 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.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

Veggkonstruksjon:

Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/skillevegger. Gavlvegger og etasjeskillere i betongelementer. Yttervegger i betongelementer/isolert bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater/liggende trekledning. Ytterkledning har vært skiftet v/behov. Øvrige deler av fasadene er fra byggeår. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Taktekking er fra byggeår. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsupplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, malt betong, spilevegg.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:

- Oppsetting av lettvegger for tillaging av ekstra soverom i 2017.
- Nytt laminatgulv i gang og stue/kjøkken i 2023.
- Nye gulvfliser i entre i 2023.
- Ny spilevegg i stue i 2024.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2023 - 2025.

Annet:

- Skyvedørgarderobe på ett soverom.
- Hyller/klesoppheng i entre.
- Hyller/klesoppheng på ett soverom.
- Garderobeskap i bod. Fra 2022.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad.
To dørblad med glassfelt. Dør mellom bad - vaskerom er ikke i bruk.

Ny innerdør mellom stue/kjøkken - soverom i 2017 og ny innerdør til bad i 2025 (dørblad). Øvrige innerdører er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 6,8 m². Fra byggeår.

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett,

innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.

Avtreksventil i himling.

Ny baderomsinnredning med servant, nytt speilskap med belysning og nytt innfelbart dusjhjørne i 2020. Arbeidet ble utført av Øygarden Rørleggerservice AS.

Vaskerom. Areal: 3,5 m². Fra byggeår.

Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger, malt platekledning i himling.

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap, laminat benkeplate.

Avtreksventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 35 m². Ny kjøkkeninnredning i 2019.

Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.

HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.

Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Electrolux).
- Platetopp m/induksjon (Electrolux).
- Oppvaskmaskin (Brandt). Fra 2023.
- Kjøleskap/frys (Bosch).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Fra byggeår.

Produsent: Høiax.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Sartor VVS AS

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrommene og kjøkken. Aggregat er plassert i himling i bod. Fra byggeår. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg på to soverom, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

El.anlegg:

Sikringsskap i gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Sønnico AS.

Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter.

Kurser:

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 4 stk.

10 ampere. 2 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles tavlerom i u-etg. Ny strømmåler i 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i deler av gang (fra 2020). Ellers er

Beskrivelse av eiendommen

det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

En vegghengt panelovn (fra 2018).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

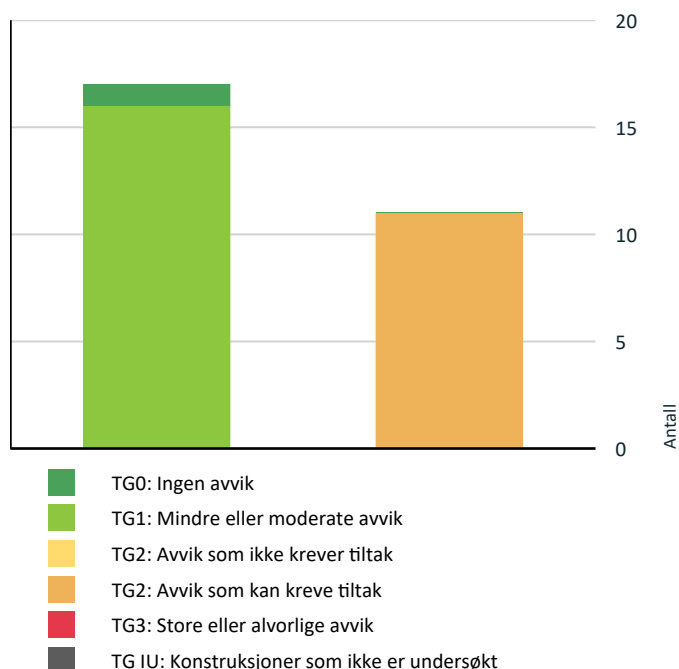
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Innvendig > Gulvfliser i entre | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Innvendig > Radon | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! Våtrom > 1-etg > Bad (6,8 m²) > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 1-etg > Bad (6,8 m²) > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1-etg > Bad (6,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 1-etg > Vaskerom (3,5 m²) > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1-etg > Vaskerom (3,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2005

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:
4 roms andelsleilighet i høy 1-etg. Ssb-nr: H0104.
Sørvendt terrasse på 16 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 11,6 m² er overbygd.
Leiligheten disponerer en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite pvc karmar.

Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

! TG 1 Dører

Ytterdør: Hvit dørblad i pvc med sirkelformet felt av isolerglass.
Terrassedør: Skyvedør i isolerglass, hvite pvc karmar.

Dørene er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og terrassedør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt terrasse på 16 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 11,6 m² er overbygd.
Terrassen er belagt med takbelegg, styrofoamplater og er belagt med betongheller.
Rekkverk i stålprofiler. Tre glassfelt.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,97 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Ett glassfelt skal skiftes i august 2025 i regi av Brl.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.



Terrasse med utgang fra stue/kjøkken.

INNENDIG

! TG 2 Gulvfliser i entre

Gulv: Keramiske fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bom/hullyd ble registrert i gulvfliser i entre. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget. Gulvfliser i entre er festet med Tec 7. Gulvfliser burde vært festet med fliselim på avretningsmasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom/hullyd i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser.

Vegger: Malt platekledning, malt betong, spilevegg.

Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:

- Oppsetting av lettvegger for tillaging av ekstra soverom i 2017.
- Nytt laminatgulv i gang og stue/kjøkken i 2023.
- Nye gulvfliser i entre i 2023.
- Ny spilevegg i stue i 2024.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2023 - 2025.

Annet:

- Skyvedørsgarderobe på ett soverom.
- Hyller/klesoppheng i entre.
- Hyller/klesoppheng på ett soverom.
- Garderobeskap i bod. Fra 2022.

Generelt.

Moderne/tidsriktige overflater.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/revirent.

Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?

Svar fra eier/revirent:

Sprekk i flis på badegulv ved dør.

Sprekk i flis på bad øverst på vegg i hjørne.

Bruksslitasje på enkelte dører.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer.

Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer

etasjeskillere/gulv.

Ca 05 mm - 20 mm skjevheter registrert v/kontroll. Skjevheter er hovedsakelig registrert i bredderetning av stue/kjøkken.

Kommentar:

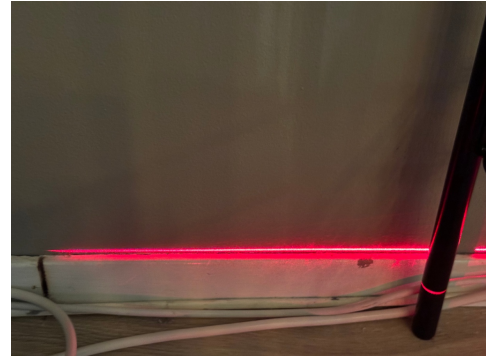
Målingen er utført med laser på tilfeldige punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.

To dørblad med glassfelt. Dør mellom bad - vaskerom er ikke i bruk.

Ny innerdør mellom stue/kjøkken - soverom i 2017 og ny innerdør til bad i 2025 (dørblad). Øvrige innerdører er fra byggeår. Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

1-ETG > BAD (6,8 M²)

Tilstandsrapport

Generell

Bad. Areal: 6,8 m². Fra byggeår.

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.

Avtrekkssventil i himling.

Ny baderomsinnredning med servant, nytt speilskap med belysning og nytt innfelbart dusjhjørne i 2020. Arbeidet ble utført av Øygarden Rørleggerservice AS.

1-ETG > BAD (6,8 M²)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i en veggflis i øvre del i dusjsone. Anses ikke å være ett problem. Det er slitasje/riss/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.



Sprekk i veggflis i øvre del av dusjsone.

1-ETG > BAD (6,8 M²)

! TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.

Lokalt fall til sluk. Dvs 35 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Bom registrert i enkelte gulvfliser. To gulvfliser v/dør har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Gulvfliser med sprekker bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Sprekker i gulvfliser v/ dør (utenfor dusjsone).

1-ETG > BAD (6,8 M²)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår.

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (6,8 M²)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

1-ETG > BAD (6,8 M²)

! TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

1-ETG > BAD (6,8 M²)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 65,2 % ved en temperatur på 20,5 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

1-ETG > VASKEROM (3,5 M²)

Generell

Vaskerom. Areal: 3,5 m². Fra byggeår.
Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap, laminat benkeplate.
Avtreksventil i himling.

1-ETG > VASKEROM (3,5 M²)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger, malt platekledning i himling.

1-ETG > VASKEROM (3,5 M²)

! TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv. Det er ingen fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

1-ETG > VASKEROM (3,5 M²)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår.
Membran: Synlig våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.



Plastsluk i gulv.

1-ETG > VASKEROM (3,5 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap, laminat benkeplate.

1-ETG > VASKEROM (3,5 M²)

Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

1-ETG > VASKEROM (3,5 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 48,7 % ved en temperatur på 22,6 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (35 M²)

Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 35 m². Ny kjøkkeninnredning i 2019.

Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.

HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.

Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator.

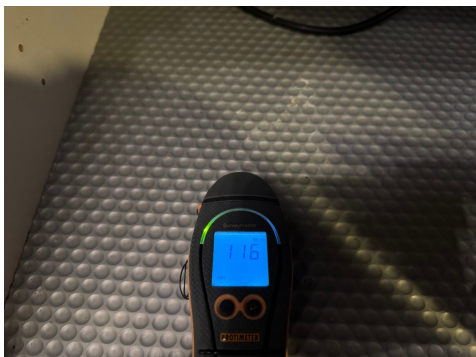
Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Electrolux).
- Platetopp m/induksjon (Electrolux).
- Oppvaskmaskin (Brandt). Fra 2023.
- Kjøleskap/frys (Bosch).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (35 M²)

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Røroshetta. Fra 2019. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Sartor VVS AS. Bunn i rør i rør skap er smurt med membran i 2025. Felles vannrør er Brls ansvar.

Mrk.

Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.



Membran i bunn i rør i rør skap.

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Sartor VVS AS.
Felles avløpsrør er BrIs ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.



Ma støpejernsrør i garasjeanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrommene og kjøkken. Aggregat er plassert i himling i bod. Fra byggeår. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg på to soverom, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer innneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegg for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innneklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.



Ventilasjonsaggregat i himling i bod.



Bryter v/ kjøkkenskap.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Fra byggeår. Produsent: Høiax.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank på vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Sønnico AS.

Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 4 stk.

10 ampere. 2 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles tavlerom i u-etg. Ny strømmåler i 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i deler av gang (fra 2020). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

En vegghegt panelovn (fra 2018).

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Opplysninger fra eier: 2005.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplysninger fra eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Opplysninger fra eier: Har aldri mottatt samsvarserklæring.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Opplysninger fra eier.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger fra eier.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.



Sikringsskap i gang.

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat. Nytt pulverapparat i 2024.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som bygninger oppført etter tidligere forskrifter ikke vil tilfredsstille.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

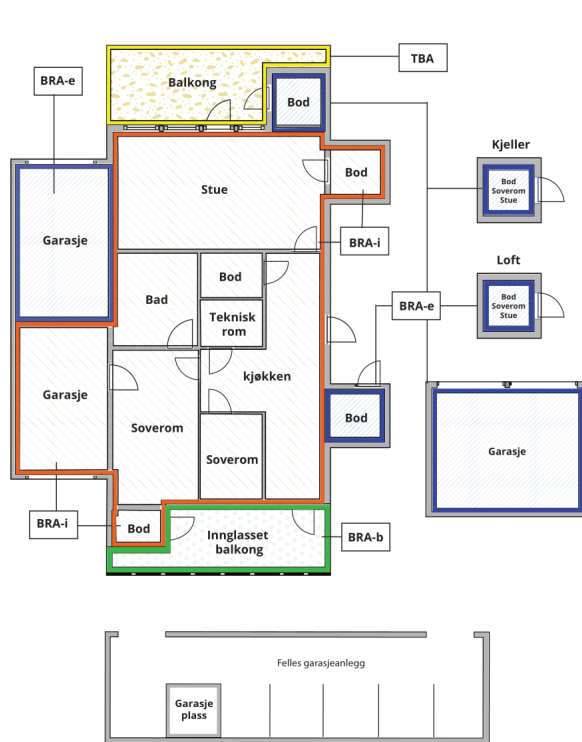
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		3		3	
1-etg	94			94	16
SUM	94	3			16
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (3 m ²)	
1-etg	Entré (3,1 m ²), Gang (8,5 m ²), Bad (6,8 m ²), Vaskerom (3,5 m ²), Soverom (12,3 m ²), Soverom 2 (8,5 m ²), Soverom 3 (6,4 m ²), Stue/kjøkken (35 m ²), Bod (5,6 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,1 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,47 m.

Mrk.

Det er åpen løsning mellom gang - stue/kjøkken.

Leiligheten er opprinnelig en 3 roms leilighet som er ombygd til en 4 roms leilighet v/ å sette opp lettvegger i stue/kjøkken. Mulighet til å tilbakeføre til opprinnelig løsning dersom man ønsker større stue/kjøkkenløsning.

Ekstern bod.

Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 3 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket nr 3.

Det er kjellerlukt i bodarealer.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2017 - Satt opp to lettvegger til ekstra soverom i stue. - Arbeidet ble utført av privat regi. Elektrisk - Arbeidet ble utført av Petterson og Gjeldsvik.

2017 - Fjernet to vegger inn mot kjøkken. - Arbeidet ble utført av privat regi.

2019 - Ny kjøkkeninnredning HTH - Arbeidet ble utført av privat regi.

2023 - Nytt laminatgulv i stue/kjøkken - Arbeidet ble utført av privat regi.

2023 - Flislagt gulv i yttergang - Arbeidet ble utført av privat regi.

2023 Nymalte vegger stue, spisestue, soverom 2- Arbeidet ble utført av privat regi.

2025 - Nymalt vegger Hovedsoverom - Arbeidet ble utført av privat regi.

2023- Nymontert innredning gang - Arbeidet ble utført av privat regi.

2020- Nye baderomsmøbler og dusjvegger - Arbeidet ble utført av Øygarden rørleggerservice.

2020 - Spotter i tak-kasse - Arbeidet ble utført av Øygarden elektriske.

2024 - Spilevegg i stue - Arbeidet ble utført av privat regi.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	88	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Monika Hallem	Kunde
	Morten Nilsen	Eiers kjæreste

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	7	226	0	0	2373.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sædalssvingene 2

Hjemmelshaver

Sædalen Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3/Sædalen Terrasse Borettslag	889307102	3	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Monika Hallem

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
3	5 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Sædalen.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebygd med blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt dagligvare butikk i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla turområder i Sædalen og Nattlandsfjellet.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Sædalen Idrettshall, Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området, samt skoler som Sædalen Skole, Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Nattland Skole, Langhaugen skole og Lærerhøgskolen.
Flere barnehager i nærområde, bla Espira Rambjørå barnehage, Akasia Sædalen Barnehage og Fana gårds- og friluftsbarnhage.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Sædalen:

Sædalen er en liten dal og et boligområde på østsiden av Nattlandsfjellet mellom Nattland og Helldalsåsen i Fana bydel i Bergen.
Her var det tidligere mest utmark og gårdsbruk, men i senere år har området vært gjenstand for omfattende boligutbygging.
Sædalen skole med tilhørende idrettsanlegg åpnet i august 2010. Området omfattes av grunnkretsene Sædalen og Vestre Sædalen som har et samlet areal på 2,78 km², hvorav 0,10 km² er ferskvann.
I tillegg hører deler av tettbebyggelsen i grunnkretsen Brattland til Sædalsområdet. Hovedveien gjennom Sædalen er Nye Sædalsveien, som går fra Nattlandsveien i vest til Sandalsringen ved Midtun i sørøst.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (8830002). Formål: Bolig.
Planid: 8830002.
Saksnr: 200001693.
Planens navn: FANA. GNR 7 BNR 4, 133 OG 135, SÆDAL.
Type plan: Mindre reguleringsendring.
Planstatus: Gjeldende plan (Ikrafttrådt).
Vedtak i kraft: 17.07.2000.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for borettslaget.
Tomten består hovedsaklig av eiendommens bygningsmasse, grøntarealer og parkeringsplass.
Parkering på fellesområde.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Sædalen Terrasse Borettslag består av til sammen 24 leiligheter.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang i hver etasje. Utvendige svalganger i hver etasje. 2 roms leiligheter har adkomst via felles gang.
Hver andelseier må være medlem i BOB, hvis flere må alle ha medlemskap.
Styreleder i borettslaget: Håkon Ingvaldsen.
Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 889 307 102.
Navn/foretaksnavn: Sædalen Terrasse Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 02.03.2006.
Stiftelsesdato: 19.11.2005.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

IN-ordning:
Borettslaget har IN-ordning, som betyr at andelshaverne kan betale ned fellesgjeld.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZD7760>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon