

Tilstandsrapport

📍 Armauer Hansens vei 13, 5081 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 160,160,160, bnr. 911,912,969, snr.
0,0,0

Andelsnummer 182

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 20286-2602

Eiendomsverdi ref nr: XB4349

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 tømmer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksring 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

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 for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong. Generelt: I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold. Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:

Høyblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/skillevegger. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkleddning av fasadeplater. Fasadene fremstår med eldre standard. Fasadene er Brls ansvar. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Det er ukjent alder på takteking. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger 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.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt tapet, malt strie.

Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:

- Nytt laminatgulv i entre/gang, stue, kjøkken og soverom i 2026.
- Alle veggoverflater i entre/gang, stue, kjøkken og soverom er malt i 2026.

Annet:

- Innebygd nisje i entre/gang.

Generelt..

Innvendige dører:

Formpressete slette dørbled.

Dørbled mellom entre/gang - stue og entre/gang - kjøkken er fjernet.

Innerdørene er av eldre årgang, unntatt badedør. Badedør ble skiftet i 2024.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 2,8 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekleddning i himling. Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbar dusjvegg i glass, dusjgarnityr. Avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoveret i 2024. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 9,1 m².

Laminat på gulv, malt strie/malt panel på vegger, malt betong i himling.

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate, stål vaskeikum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin (liten modell).

Keramiske fliser over benkeplate.

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin. Fra 2026.

- Komfyr (Upo).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2026 med nytt laminatgulv, maling av veggoverflater, maling av skapfronter, nye kjøkkenhåndtak, nye benkeplater, ny vask, nytt røropplegg under vask og nytt blandeatteri/kran. Det er montert Aquastop på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning er eldre, men funksjonell.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: Høiax. Rør i rør skap er plassert i bod. Stoppekran er plassert i nisje/skap på kjøkken.

Avløpsrør av støpejern (rørfornyet). Plastrør under vask og servant. Varmtvannstank i nisje/skap på kjøkken. Volum: 100 liter. Fra 2024. Produsent: Høiax.

Nytt rør i rør system til leiligheten i 2024. Vvs-arbeid ble utført av Unik VVS AS. Nytt rør i rør system/vanntilførsel til alle leiligheter i bygningen i 2024. Avløpsrørene/hovedstamme ble rørfornyet i 2024. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS og Rørhåb AS.

Sentralvarme:

Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue.

Ventilasjon:

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og bod. Kjøkkenventilator er ikke tilkoblet og har sannsynligvis kullfilter.

Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg på kjøkken, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:

Sikringsskap i yttervegg. Utv. adkomst.

Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 3 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.

Hovedsikring på 40 ampere.

Beskrivelse av eiendommen

Kurser.

20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 3 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i desember 2017.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra 2024).

Fiber:

Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Telia. Montert av Motho AS.

Norgespris:

Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowatttime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

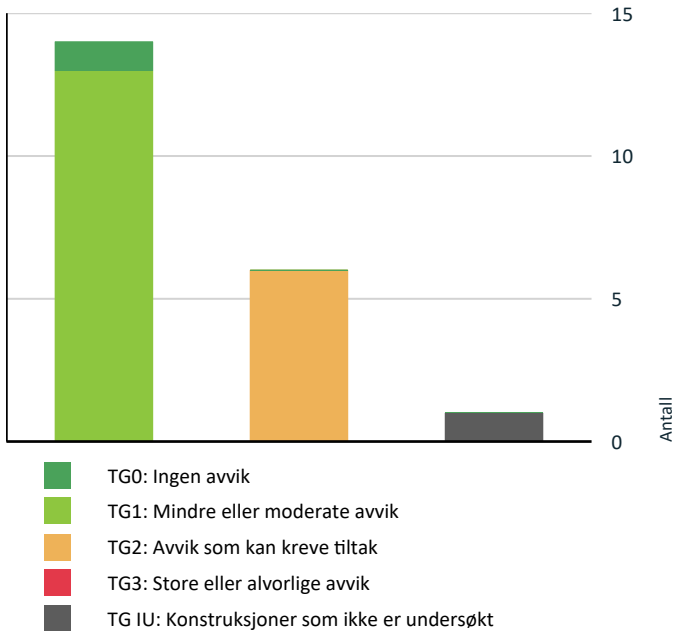
ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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 bygnings sakkyndige/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.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSE:

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 utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

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.

Leilighet i boligblokk

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5-etg > Kjøkken (9,1 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5-etg > Kjøkken (9,1 m²) > Avtrekk [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](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1962

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:
2 roms andelsleilighet i 5-etg. Ssb-nr: H0502.
Vestvendt altan på 9,5 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd. Utvendig bod på 1,6 m² (inkludert i BRA-e).
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.

Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmmer.

Vinduene ble skiftet i 1985 - 1987 i regi av Brl.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene bærer preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør: Teak dørblad. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang. Glassfelt over dør.

Altandør: Malt tredør med felt av isolerglass. Glassfelt over dør.

Ytterdør er av eldre årgang. Isolerglass i vindu over ytterdør er fra begynnelsen av 2000-tallet. Altandør ble skiftet i 1985 - 1987 i regi av Brl. Nytt callinganlegg i Brl i ca 2022/2023. Ytterdør er lakket på innside i 2026.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør og altandør tar i karm, spesielt ytterdør. Dørene bærer preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres litt, om mulig. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vestvendt altan på 9,5 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.
Utvendig bod på 1,6 m² (inkludert i BRA-e).
Altanen er oppført i betong.
Rekkverk i betong og stålprofiler/glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,10 m. Dagens rekkverkskrav er 1,20 m.

Altanene ble oppgradert/utvidet i ca 2004/2005. Det var tidligere problemer med sprekker i betong i noen altaner i Brl. Altanene ble utbedret av Stoltz Entreprenør AS i 2019.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

INNSENDIG

TG 0 Overflater - laminatgulv

Beskrivelse

Gulv: Laminat.

Oppgraderinger:

- Nytt laminatgulv i entre/gang, stue, kjøkken og soverom i 2026.

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt tapet, malt strie.

Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:

- Nytt laminatgulv i entre/gang, stue, kjøkken og soverom i 2026.

- Alle veggoverflater i entre/gang, stue, kjøkken og soverom er malt i 2026.

Annet:

- Innebygd nisje i entre/gang.

Generelt..

Normal bruksslitasje på overflater. Ingen slitasje på laminatgulv.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Boder ol. er ikke beskrevet.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Det er ujevne overflater flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes for å lukke avviket. Ujevne overflater bør sparkles/males v/ behov.



Ujevne overflater på soverom.



Ujevne overflater på soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongelementer.

Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder. Ca 05 mm - 13 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:

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

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

TG 1 Nyere badedør

Beskrivelse

Formpresset slett dørblad.

Badedør ble skiftet i 2024.

Badedør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Formpressete slette dørblad.
Dørblad mellom entre/gang - stue og entre/gang - kjøkken er fjernet.

Innerdørene er av eldre årgang, unntatt badedør.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innerdører med tilhørende karmen bærer preg av elde/slitasje. Det er slark i dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftning av eldre innerdører inkl. eldre karmen må påregnes for å oppnå dagens standard.

VÅTROM

5-ETG > BAD (2,8 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 2,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbar dusjvegg i glass, dusjgarnityr.
Avtrekkventil i vegg.

Badet ble renoveret i 2024. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS.

5-ETG > BAD (2,8 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

5-ETG > BAD (2,8 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 40 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 15 mm i forhold til resten av badegulv.

Mrk.

Hullyd ble registrert i deler av badegulv. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

5-ETG > BAD (2,8 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/renovering.
Membran: Smøremembran/membranplater.



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

5-ETG > BAD (2,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbar dusjvegg i glass, dusjgarnityr.



Rørpropp under servant.

5-ETG > BAD (2,8 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil i vegg. Tilluft under dør.

5-ETG > BAD (2,8 M²)

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, men bakside av deler av dusjone var tilgjengelig for inspeksjon. Ingen tegn til fukt/lekkasje på befaringsdagen. Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på bakside av dusjone. Det viste vektprosent på 9,3 %.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

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 trefukt/vektprosent.

KJØKKEN

5-ETG > KJØKKEN (9,1 M²)

📍 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 9,1 m².
Laminat på gulv, malt strie/malt panel på vegger, malt betong i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskeikum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin (liten modell).
Keramiske fliser over benkeplate.

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin. Fra 2026.
- Komfyr (Upo).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2026 med nytt laminatgulv, maling av veggoverflater, maling av skapfronter, nye kjøkkenhåndtak, nye benkeplater, ny vask, nytt røropplegg under vask og nytt blandebatteri/kran. Det er montert Aquastop på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning er eldre, men funksjonell.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktutsvelling i nedre del av skapfronter under vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skapfronter med fuktutsvelling må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Fuktutsvelling i nedre del av skapfront.



Fuktutsvelling i nedre del av skapfront.

5-ETG > KJØKKEN (9,1 M²)

📍 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent/type: Thermex-Turbo. Eldre modell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator er ikke tilkoblet og har sannsynligvis kullfilter. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: Høiax. Rør i rør skap er plassert i bod. Stoppekran er plassert i nisje/skap på kjøkken.

Nytt rør i rør system til leiligheten i 2024. Vvs-arbeid ble utført av Unik VVS AS.

Nytt rør i rør system/vanntilførsel til alle leiligheter i bygningen i 2024. Felles vannrør er Brls ansvar.

Annet:

Det er opplegg for vaskemaskin i bod. Det er ikke sluk i bod, men Aquastop er montert. Det bør monteres våtromsbelegg med oppbrett eller membran og gulvfliser i bod ettersom vaskemaskin benyttes.

Mrk.

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



Stoppekran i nisje på kjøkken.



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

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern (rørfornyet). Plastrør under vask og servant.

Avløpsrørene/hovedstamme ble rørfornyet i 2024. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS og Rørhab AS.

Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder/alder på rørfornyng.

Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.



Rørfornyet hovedstamme.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og bod. Kjøkkenventilator er ikke tilkoblet og har sannsynligvis kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg på kjøkken, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

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 luftstilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer innneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger 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 eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentralvarme:

Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue.

Sentralvarme blir levert 9 mnd pr år men kostnaden er fordelt på 12 mnd.

Felles varmesentral er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Eldre radiatorovn i stue.

TG I Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank i nisje/skap på kjøkken. Volum: 100 liter. Fra 2024. Produsent: Høiax.

Det er montert Aquastop i nisje/skap på kjøkken.



Varmtvannstank i nisje/skap på kjøkken.

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 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.

Beskrivelse

Sikringsskap i yttervegg. Utv. adkomst.

Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 3 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter. Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 1 stk.

15 ampere. 3 stk.

10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i desember 2017.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra 2024).

Fiber:

Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Telia. Montert av Motho AS.

Norgespris:

Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowatttime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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: Ukjent. Deler av el.anlegg er fra byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier: I min boperiode. Ukjent hva som er gjort tidligere.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Opplysninger fra eier: Jeg har ikke mottatt dokumentasjon/samsvarserklæring fra tidligere eier. Jeg skal etterspørre samsvarserklæring vedr.oppradering el.anlegg på bad.
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

Vedr. manglende samsvarserklæring:

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for

elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

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.



Sikringskap i yttervegg. Utvendig adkomst.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

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		2		2	
5-etg	56	2		58	10
SUM	56	4			10
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (1,5 m ²)	
5-etg	Entré/gang (7 m ²), bad (2,8 m ²), soverom (9,7 m ²), stue (21,4 m ²), kjøkken (9,1 m ²), bod (2,3 m ²), bod 2 (1,4 m ²)	Uisolert bod med utvendig adkomst (1,6 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 2,7 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 er 2,55 m - 2,56 m.

Ekstern bod.

Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 1,5 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket 60.

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.
2023. Nytt bad og nytt rør i rør system. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS.
2026. Nytt laminatgulv og nye gulvlister. Arbeidet ble utført av Furuset Bygg & Service.
2026. En ny benkeplate, ny vask og mindre el.arbeid. Arbeidet ble utført av Petter Dahl Service AS.
2026. Montering av en benkeplate på vegg mot nabo og malingsarbeid er utført i privat regi.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Trond Bertelsen	Takstingenør
	Espen Lothe Hareide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	911	0	0	38166.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Armauer Hansens vei 13

Hjemmelshaver

Slettebakken Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	912	0	0	4093.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Armauer Hansens vei 13

Hjemmelshaver

Slettebakken Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	969	0	0	24147.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Armauer Hansens vei 13

Hjemmelshaver

Slettebakken Borettslag

Kommentar

Tomteareal til sammen 66 408,00 m².

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
182/Slettebakken Borettslag	950147024	182	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Espen Lothe Hareide

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
182	100	11 250	31.12.2025	166 061	13.03.2026

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 5909,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring, festeavgift, sentralvarme, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke), dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Slettebakken. Fra leiligheten og altanen er det utsikt over Bergensdalen, Bergen sentrum, Ytre Sandviken, Minde, Grønnestølen og Nattlandsfjellet mm. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Sletten Senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter, samt flere dagligvarebutikker i gangavstand, som Meny Fantoft og Kiwi Birkelundstoppen. Fine turmuligheter med bla Nattlandsfjellet, Ulriken, Fantoft Stavkirke, Storetveitmarken og Tveitevatnet. Mange idrettsanlegg og fritidstilbud som bl.a. Fysakhallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget og Haukelandshallen i området Landås bydel. Skoler som Slettebakken skole, Bergen Internasjonale Skole, Steinerskolen, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole og Høgskolen på Vestlandet. Kort avstand til Haukeland sykehus. Få minutters gange til holdeplass for buss (nr. 5, 6, 16E, 20) og Bybanen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte 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 (10900000). Formål: Bolig.

Planid: 10900000.

Planens navn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE.

Type plan: Eldre reguleringsplan.

Planstatus: Gjeldende plan.

Vedtatt i kraft: 10.12.1956.

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

Om tomten

Tomt:

Tomtearealet er felles for borettslaget.

Eiendommen består av gnr. 160 og bnr. 911, 912 og 969.

- Bnr. 911 er eiet og har et areal på 38166,7 m².

- Bnr. 912 er eiet og har et areal på 4093,4 m².

- Bnr. 969 er eiet og har et areal på 24147,9 m².

Tomtearealet er tilsammen på 66408 m².

Tomten er opparbeidet med div interne veier, lekeplasser, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering i offentlig vei/fellesområde.

Mulighet for elbil lading i brl. Info om ladestasjoner (fra brls hjemmeside):

- Zaptec Pro opp til 22 kW lading.

- Bruker trenger egen ladekabel med type 2 kontakt.

- Lading skjer gjennom Elaway app.

Martrikkel/adresse:

Borettslaget har følgende adresser:

- Armauer Hansensvei 11-17.

- Vilhelm Bjerknes vei 41-57.

- Johan Hjorts vei 14-54.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):

Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:

Slettebakken Borettslag består av 425 leiligheter fordelt på 10 lavblokker og 2 høyblokker.

Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.

Nye heiser i høyblokkene i 2017. Heisleverandør: ThyssenKrupp elevator.

Felles sykkelbod og vaskeri i u-etg.

Borettslaget har driftskontor i Johan Hjortsvei 44. Tlf: 55 28 19 83.

Mulighet for parkerings- og garasje plass, tildeles etter venteliste.

Hver andelseier må være medlem i BOB, hvis flere må alle ha medlemskap.

Styreleder i Brl: Kari Dømbe Haldorsen.

For mer info om BRL: www.slettebakken.com

Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 950 147 024.

Navn/fortaksnavn: Slettebakken Borettslag.

Organisasjonsform: Borettslag.

Registrert i enhetsregisteret: 19.02.1995.

Stiftelsesdato: 30.09.1959

Næringskode: 68.201 Borettslag.

Forsikring:

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i Protector Forsikring med politenr 4241963.

Rør-Rehabilitering:

Generalforsamlingen vedtok 05.05.23 at rørprosjektet skal gjennomføres med utskifting/rørfornyning

av alle felles rør i blokkene. I tillegg vil man tilrettelegge for fremtidig felles varmt vann. Arbeidet hadde

oppstart januar 2024 og har en estimert varighet på 18 måneder. Vi viser ellers til hjemmesiden

www.slettebakken.com, der protokoll fra ekstraordinær generalforsamling som omhandler prosjektet er lagt ut.

Der vil også oppdatert informasjon legges ut etter hvert. Unik Vvs ble valgt som leverandør og arbeidet er nå ferdigstilt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
EGNE SJEKKLISTER/NOTATER		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Div kvitteringer/fakturaer		Fremvist på befaringsdagen	Innhentet		Nei
Boligmappa.no		Eier har vist innhold/dokumenter i boligmappa.no	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

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 bygningsfaglig 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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 bygningsfaglig 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.

• Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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 opptas 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."
- 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/personvernerklæring/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/XB4349>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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