

Tilstandsrapport



 Leilighet i boligblokk

 Øvre Sædalsvegen 10, 5099 BERGEN

 BERGEN kommune

gnr. 10, bnr. 817, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 01.10.2025

Oppdragsnr.: 20286-2444

Referansenummer: KT1523

Foretak: Takstopdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2018

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 og betongelementer.

Veggkonstruksjon:

Heishus og etasjeskillere er oppført i betongelementer. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende/stående trekledning (fra byggeår). Fasadene er rengjort i 2025.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon og pulttak. Taket er tekket med sutak og takbelegg. Taktekking er fra byggeår. Taktekking er sameiets felles 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.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, keramiske fliser (bod/teknisk rom).

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning, takplater/systemhimling (bod/teknisk rom).

Overflatene er fra byggeår.

Oppgraderinger:

- Diverse malingsarbeid ble utført i 2023.
- Veggene på soverommene + ett soveromstak er malt i 2025.

Annet:

- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Garderobeskap på soverom 2.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørbled.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 5,6 m². Fra byggeår.

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

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, veggghengt

toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap. Avtrekksventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 32,2 m².

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.

Sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Samsung).
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Siemens).
- Kjøleskap/frys (Samsung).
- Kombiovn, micro/stekeovn (Samsung).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

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

Avløpsrør av ma støpejern. Plastrør under vask og servant.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Alt i Vann AS.

Vannbåren varme:

Leiligheten har vannbåren varme. Viftekonvektor er plassert i stue/kjøkken. Produsent: Olimpia Splendid. Varmesentral er plassert i bod/teknisk rom. Type: Nibe F 470. Varmesentral og viftekonvektor er fra byggeår.

Varmtvannsforsyning via varmesentral.

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Luftbehandlingsaggregat er plassert i Nibe varmesentral.

El.anlegg:

Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Bergen og Omegn Elektro AS.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.

Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 1 stk.

15 ampere. 11 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i u-etg.

Belysningsutstyr:

Beskrivelse av eiendommen

Innfelte led spotlights i himling på på bad og i stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/gang og på bad.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

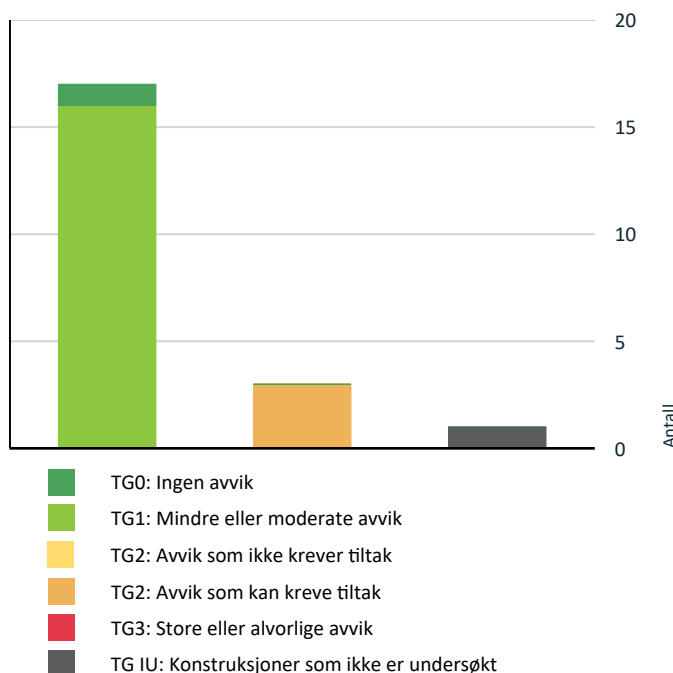
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Branntekniske forhold	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Våtrom > 1-etg > Bad (5,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1-etg > Bad (5,6 m²) > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2018

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:

4 roms eierleilighet i 1-etg (endeleilighet). Ssb-nr: H0104. Trappefri adkomst fra bakkenivå.

Østvendt terrasse på 19,4 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 16,3 m² er overbygd.

En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon. Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

Leilighetens intern nr i sameiet er D-1.4. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar. Det er lokal råte i nederste kledningsbord på endevegg utenfor leiligheten (Bør skiftes).

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmmer. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

! TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad (lyddør). Dørtelefon i entre/gang.

Terrassedør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmmer. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Dørtelefon i entre/gang. Benyttes ikke ettersom leiligheten har adkomst fra bakkeplan.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt terrasse på 19,4 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 16,3 m² er overbygd.

Altanen er oppført i betong.

Rekkverk i stålprofiler og glass. Levegg er oppført i trekonstruksjoner med liggende trekledning.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,03 m - 1,04 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Terrasse med utgang fra stue/kjøkken.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, keramiske fliser (bod/teknisk rom).
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning, takplater/systemhimling (bod/teknisk rom).

Overflatene er fra byggeår.

Oppgraderinger:

- Diverse malingsarbeid ble utført i 2023.
- Veggene på soverommene + ett soveromstak er malt i 2025.

Annet:

- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Garderobeskap på soverom 2.

Generelt.

Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom 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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

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.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre i h.h.t byggt teknisk forskrift.

Det er usikkert om det er radonduk under dekke i garasjeanlegg. Men det er ventilert garasje under boligblokken som gjør at krav er ivarettatt.

I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrom. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.

Innerdør til det ene soverommet skal justeres før salg.

VÅTROM

1-ETG > BAD (5,6 M²)

Generell

Bad. Areal: 5,6 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
Avtreksksventil i himling.

1-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Mrk.

Det er noe slitasje i silikonefuger langs gulv i dusjsone. Bør ev. utbedres v/behov.

1-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 38 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

1-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran.

Det er ikke fremvist uavhengig kontrolldokument. På store boligprosjekt er ikke det krav til uavhengig kontroll på hvert bad. Uavhengig kontrolldokument skal innsendes av utbygger i forbindelse med ferdigstillelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drenshull under vegghengt toalett er ikke ferdig boret.

Konsekvens/tiltak

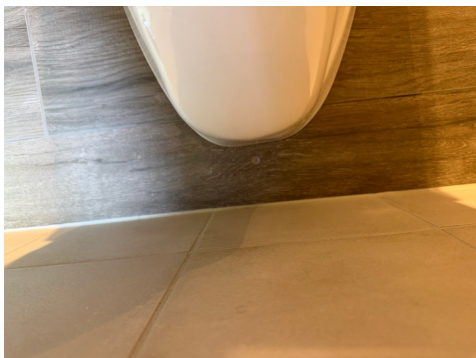
- Andre tiltak:

Drenshull under vegghengt toalett bør ferdig borres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.



Uferdig borret drenshull under vegghengt toalett.

1-ETG > BAD (5,6 M²)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.



Noe svelling på siden av baderomsinnredning. Må anses å være normal slitasje.

1-ETG > BAD (5,6 M²)

! TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtreksventil har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtreksventil bør undersøkes nærmere og ev. utbedres v/ behov. Dette bør gjøres samtidig som det ev. utføres service på nibe varmesentral.

1-ETG > BAD (5,6 M²)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre/gang, uten å påvise unormale forhold. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 58,9 % ved en temperatur på 19,8 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:

Fuktkontroll gir ingen garanti for at det kan være feil/avvik i andre deler av tilliggende konstruksjoner. Det er i vegg bak dusjsone det er mest hensiktsmessig å utføre fuktkontroll, men på dette badet kunne ikke fuktkontroll i tilstøtende vegg bak dusjsone utføres pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsone vender mot nabo og den andre delen er en yttervegg.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.



Rørpropplegg under vask.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (32,2 M²)

! TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 32,2 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskeum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Samsung).
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Siemens).
- Kjøleskap/frys (Samsung).
- Kombiovn, micro/stekeovn (Samsung).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



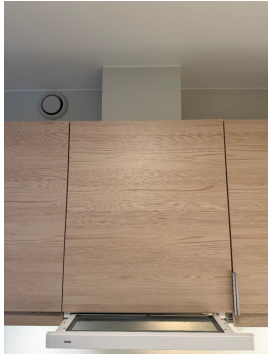
Sår på kant av benkeplate. Må anses å være normal slitasje.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (32,2 M²)

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Fra byggeår. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

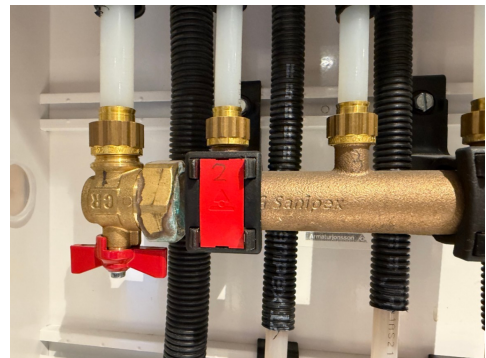
Vannrørene er fra byggeår. Type rørsystem. JRG Sanipex. Vvs-arbeid ble utført av Alt i Vann AS.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Annet:
Det er sluk i gulv i bod/teknisk rom.

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.



Noe irr på ende av samlestokk i rør i rør skap. Ingen tegn til lekkasje eller fukt.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av ma støpejern. Plastrør under vask og servant.

Avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Alt i Vann AS.
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

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

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i Nibe varmesentral.

! TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Vannbåren varme:

Leiligheten har vannbåren varme. Viftekonvektor er plassert i stue/kjøkken. Produsent: Olimpia Splendid. Varmesentral er plassert i bod/teknisk rom. Type: Nibe F 470. Varmesentral og viftekonvektor er fra byggeår.

Varmtvannsforsyning via varmesentral.

Nibe varmesentral:

Nibe varmesentral er en komplett avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann på en effektiv, enkel og økonomisk måte. Med innebygd varmtvannstank, elkolbe, sirkulasjonspumpe, vifter og styresystem sikres en driftssikker og økonomisk varmeproduksjon. Varmepumpen kan kobles til et valgfritt, lavtemperert distribusjonssystem, som radiatorer, konvektorer eller gulvvarme. NIBE varmesentral kan kobles til andre varmekilder, som f.eks. fjernvarme. Energi gjenvinnes fra ventilasjonsluften og tilføres varmepumpen, noe som medfører en vesentlig reduksjon av energikostnadene. Enheten ventilerer huset, leverer varme og bereder tappevarmtvann. Varmesentral er beregnet for lavtemperatur dimensjonert radiatorkrets og/eller gulvvarme.

For tilstandsvurdering av varmesentraler kreves det spesialkompetanse. Det anbefales å foreta jevnlig service/vedlikehold på varmesentral og foreta utskiftning av komponenter v/ behov.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Nibe varmesentral i bod/teknisk rom. Type Nibe F470.



Bryterpanel på varmesentral.

! TG 1 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.

Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Bergen og Omegn Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel. overspenningsvern.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 11 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i u-etg.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling på på bad og i stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre/gang og på bad.

Fiber:

Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

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: El.anlegg er fra byggeår.
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?
Ja
Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra 2018. Arbeidet ble utført av Bergen og Omegn Elektro AS. Samsvarserklæring i FDV-mappe.
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.

Tilstandsrapport

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? Sjekk 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?

Nei

Generell kommentar

El.anlegg er fra 2018 og samsvarserklæring foreligger. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll enda. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.



Sikringsskap i bod/teknisk rom.



El. bil ladestasjon v/ garasjeplass.

! TG IU 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 forenklete 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.

Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg i bygningen og pulverapparat.

Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

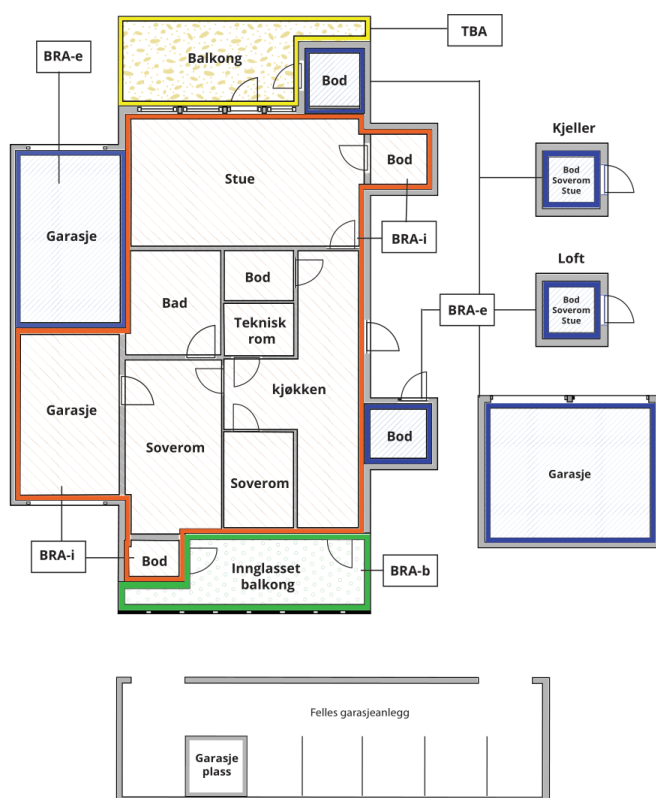
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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		5		5	
1-etg	81			81	19
SUM	81	5			19
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Bod (4,9 m ²)	
1-etg	Entré/gang (8,9 m ²), bad (5,6 m ²), soverom (12,4 m ²), soverom 2 (7,3 m ²), soverom 3 (7,1 m ²), stue/kjøkken (32,2 m ²), bod/teknisk rom (3,7 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 3,6 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 2,44 m.

Ekstern bod.

Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg på 4,9 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket D-1.4.

Boden er en gitterbod som ligger i et felles bodareal adskilt fra garasjeanlegg.

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 byggeteknisk 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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025. Malingsarbeid er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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.

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	77	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Håkon Andre Fimland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	10	817	0	17	3804.1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Sædalsvegen 10

Hjemmelshaver

Håkon Andre Fimland

Kommentar

Fellesutgifter.

Det betales kr 3237,- pr mnd i fellesutgifter.

Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift av sameiet.

Boligselskap

Sameiet Furerinden 2

Forretningsfører

Vestbo. Tlf: 55 30 96 00.

www.vestbo.no

Organisasjonsnr

921047207

Felles formue

Kr. 8 433

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Sædalen.

Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende 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 Rambjøra 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 (16870000). Formål: Bolig.
Planid: 16870000.
Saksnr: 200020541.
Planens navn: FANA. DEL AV GNR 7 OG 10, ØVRE SÆDAL.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan (Vedtatt etter klage).
Vedtak i kraft: 20.06.2005.

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 sameiet. Andel fellesareal: 144,7 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Pod Point.
For øvrig er det fem gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegg og utendørs gjesteparkering.

Garasjeplass er merket D-1.4.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):

Eiendomsbrøk.

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 806/21195.

Servitutter.

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutt kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

2007/269478-2/200 19.03.2007 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 10 BNR: 817
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/269478-3/200 19.03.2007 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 10 BNR: 817
Bestemmelse om privat fellesanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/269478-4/200 19.03.2007 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: BERGEN TOMTESELSKAP AS
ORG.NR: 928 655 547
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 10 BNR: 817
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/269478-5/200 19.03.2007 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
Rettighetshaver: BERGEN TOMTESELSKAP AS
ORG.NR: 928 655 547
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 10 BNR: 817
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om borettslaget:

Sameiet Furerinden 2 består av til sammen 28 leiligheter.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.
Felles brannvarsling/sprinkleranlegg i sameiet.
Felles bossug i sameiet. Felles sykkelbod i u-etg.
Styreleder i sameiet: Jon Atle Tidemann Sagebø-Rise.
Bygningene ble oppført av Bergenhus AS.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 921 047 207.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Furerinden 2
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 22.06.2018.
Stiftelsesdato: 31.05.2018.

Forsikring:

Sameiets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP0002068267.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Byggetegninger/kommun al info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Fdv-mappe			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring el.anlegg			Fremvist		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei
Boligmappe			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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."

- 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

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

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 enkelt punkt 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 egenerklærings skjema:

Egenerklærings skjema 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.