

Tilstandsrapport



 Leilighet i boligblokk

 Erleveien 30 F, 5097 BERGEN

 BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 975

Aksjenummer 345-352

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 20286-2466

Referansenummer: VX1647

Foretak: Takstoppdrag 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 tømmer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmerfirmaer 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 9600 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: 1959

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.

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:

Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner/isolert bindingsverk i tre. Ytterkledning av fasadeplater på deler av fasade. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i.h.h.t dagens standard. Murfasade ble rengjort og malt og alle fasadeplater v/altanene ble skiftet i 2016. Yttervegger i bindingsverk ble isolert med blåseisolasjon i forbindelse med oppgradering/renovering i 2016. Fasadene er boliglagets ansvar.

Taktekking:

Saltak. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i aluminium. Ny taktekking i 2016. Arbeidet ble utført av Byggmester Harald Sårheim AS. Byggmester Harald Sårheim AS var hovedentreprenør i forbindelse med renoveringsarbeid i 2016. Taktekking er boliglagets 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.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:

- Oppussing av overflater i leiligheten i 2021.
- Alle rom ble malt i 2024, unntatt entre/gang.

Annet:

- Hyller i bod.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner. Natursteinsforblending bak ildsted. Ildsted. Peisovn med glassfront (av nyere årgang). Peisovn er rentbrennende.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørbblad.

Hvit profilert dørbblad mellom entre/gang - stue.

Innerdørene er av nyere årgang. Eldre skapdør til bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 3,3 m².

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

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

El.avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i september 2007. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 7,9 m². Ny kjøkkeninnredning i 2024.

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

IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate, underlimt sort kvartskompositt vaskeikum, ventilator.

Laminat plate over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (IKEA).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).
- Oppvaskmaskin (IKEA).
- Microbølgeovn (IKEA).
- Kjøleskap (Electrolux).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Benkeplate, vask og håndtak er levert av Epoq.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRC Sanipex. Rør i rør skap er plassert i kjøkkenskap. Stoppekraner er plassert i kjøkkenskap. Hovedstamme av kobber.

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

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 116 liter. Produsent: 2007. Produsent: Hotwater.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2007. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS. I 2018/2019 ble det utført rørfornying på

Beskrivelse av eiendommen

avløpsrørerne i boliglaget. Arbeidet ble utført av Bergen Rørinspeksjon AS.

Ventilasjon:

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med noen ventiler i yttervegger og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:

Sikringsskap i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 5 stk.
13 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i januar 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i alle rom, unntatt i bad. Led spotlights på soverommene ligger i nedsenket kasse.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra 2007).
Gulvvarme i entre/gang og stue (fra 2019).

Fiber:

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

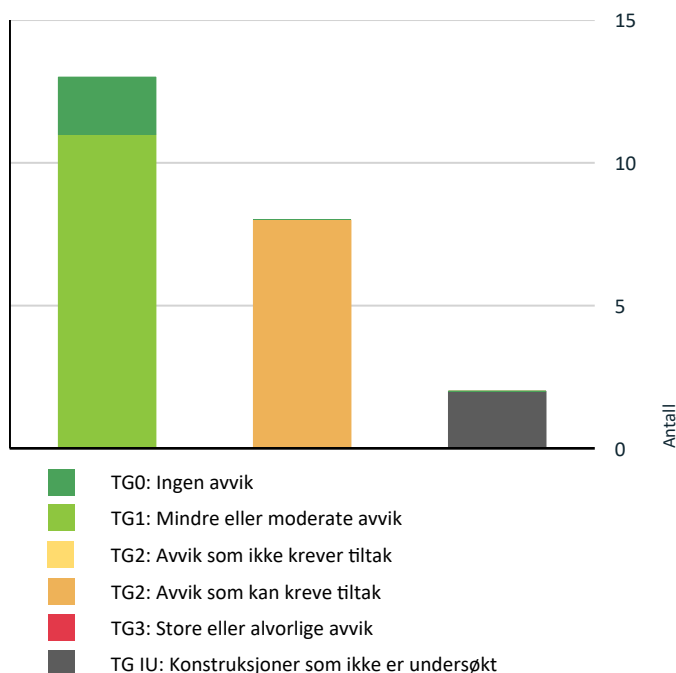
[Gå til side](#)

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.

- ! Våtrom > 1-etg > Bad (3,3 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1-etg > Bad (3,3 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1-etg > Bad (3,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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 > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 1-etg > Bad (3,3 m²) > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1959

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:

3 roms aksjeleilighet i 1-etg. Ssb-nr: H0101.

Sørvendt altan på 3,3 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.

Leiligheten disponerer to boder 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 dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er boliglagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmar. Utv. beslag.

Stuevinduer ble skiftet i 2010. Øvrige vinduer ble skiftet i 2016.

Vinduene fra 2016 har trelags isolerglass.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vinduer er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Altandør: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Altandør ble skiftet i 2016. Altandør har trelags isolerglass.

Altandør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Altandør er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Ytterdør

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon m/videofunksjon i entre/gang.

Ytterdør er fra 1985.

Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Ytterdør er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvendt altan på 3,3 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.

Altanen er oppført i betong, malt overflate.

Rekkverk i betong og stålspiler i øvre del.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,96 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Ny epoxy på gulv + maling av rekkverk på altanene i 2019. Arbeidet ble utført i regi av boliglaget. Altangulv ble behandlet på nytt i 2022. Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe malingsflass i ytre del av altangulv.

Konsekvens/tiltak

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

Altangulv bør vedlikeholdes/males til våren.



Altan med utgang fra stue.



Noe malingsflass i ytre del av altangulv.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:

- Oppussing av overflater i leiligheten i 2021.
- Alle rom ble malt i 2024, unntatt entre/gang.

Annet:

- Hyller i bod.

Generelt.

Lyse og 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.

Spørsmål til eier/rekvirent.

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

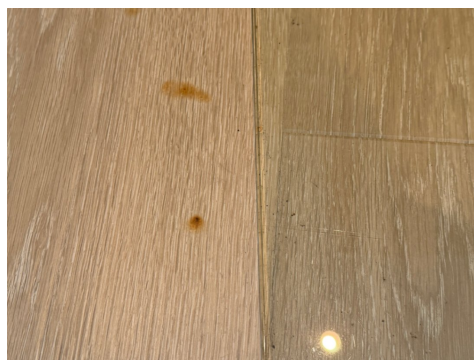
Svar fra eier/rekvirent:

Hakk i vegg under vindu på soverom

Hakk i tak i stue

Lite hakk i benkeplate.

Svimerker på gulvet rundt ildsted

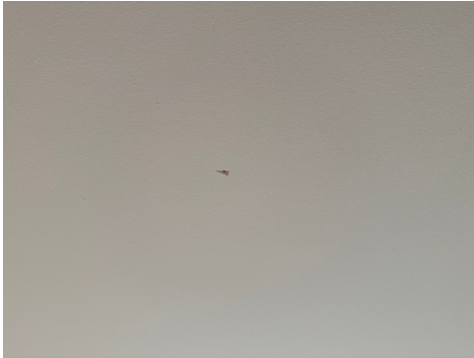


Svimerke i gulv i stue.



Svimerke i gulv i stue.

Tilstandsrapport



Hakk i himling i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 12 mm skjevheter registrert v/kontroll.

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

I bygninger fra denne tidsperioden er det som oftest oppforet tregulv oppå betongdekke. Tregulv er utilgjengelig for besiktigelse og er dermed ikke tilstandsvurdert (TGIU).

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

TG 2 Radon

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

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

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner. Natursteinsforblending bak ildsted.
Ildsted. Peisovn med glassfront (av nyere årgang). Peisovn er rentbrennende.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er boliglagets ansvar. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Det er utført piperehabilitering i Erleveien 30 H. Øvrige piper er ikke rehabilitert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipe er gjenkledd på soverom. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.



Riss inni ildfast stein i peisovn. Ildfast stein bør skiftes dersom riss utvikler seg til en større sprekk.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørbblad.
Hvit profilert dørbblad mellom entre/gang - stue.

Innerdørene er av nyere årgang. Eldre skapdør til bod.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

1-ETG > BAD (3,3 M²)

Generell

Bad. Areal: 3,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i september 2007. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS.

Tilstandsrapport

1-ETG > BAD (3,3 M²)

! TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

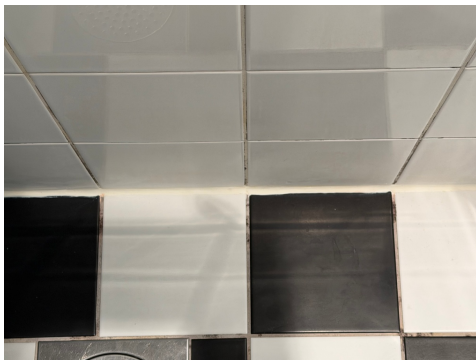
- Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje/riss/porer og noe misfarging i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss/sprekker i flisefuger i dusjsone kan indikere bakenforliggende svelling/bevegelse i plater, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Slitasje i fuger i dusjsone.

1-ETG > BAD (3,3 M²)

! TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 21 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.

Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Bom registrert i enkelte gulvfliser. Det er slitasje og noe misfarging i noen fuger mellom gulvfliser i dusjsone. Det virker som det er en riss i en sort gulvflis i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Vedr. mulig riss i gulvflis: Våtrommet fungerer med dette avviket.

1-ETG > BAD (3,3 M²)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/modernisering.

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.

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

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



Plastsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (3,3 M²)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



Rørpropplegg under servant.

1-ETG > BAD (3,3 M²)

! TG 1 Ventilasjon

El.avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

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

1-ETG > BAD (3,3 M²)

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsone er en yttervegg og den andre vegg vender mot kjøkken. Vegg mellom bad - kjøkken er en heltre/panelvegg. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med stor usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

KJØKKEN

1-ETG > KJØKKEN (7,9 M²)

! TG 0 Overflater og innredning

Areal: 7,9 m². Ny kjøkkeninnredning i 2024.

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

IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate, underlimt sort kvartskompositt vaskekum, ventilator.

Laminat plate over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (IKEA).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).
- Oppvaskmaskin (IKEA).
- Microbølgeovn (IKEA).
- Kjøleskap (Electrolux).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Benkeplate, vask og håndtak er levert av Epoq.

Kjøkkeninnredning fremstår med liten bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Rørpropplegg og aquastop under vask. Ny aquastop i 2025.

1-ETG > KJØKKEN (7,9 M²)

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2024. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert i kjøkkenskap. Stoppekraner er plassert i kjøkkenskap. Hovedstamme av kobber.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2007. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS.

Felles vannrør er boliglagets ansvar.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

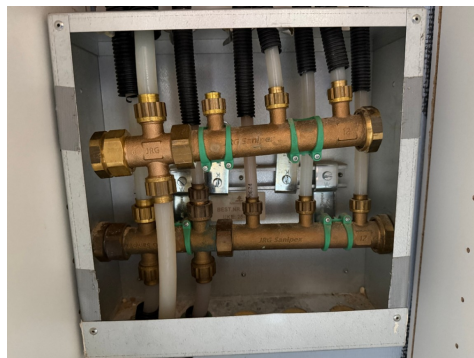
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder felles kobberør). Tape under gjennomføringer i bunn i rør i rør skap tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. En eventuell lekkasje inni skap vil kunne medføre fukt i vegg. Det er ikke drenerør fra rør i rør skap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran/tettesjikt. Det bør lages drenerør fra rør i rør skap, om mulig.

Rør i rør skap bør flyttes til bad v/ en eventuell oppgradering av våtrom/bad.



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



Tape under gjennomføringer tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran med oppbrett.



Stoppekran i kjøkkenskap.

Tilstandsrapport



Felles hovedstoppekran i u-etg.

! TG 1 Avløpsrør

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

I 2018/2019 ble det utført rørfornyng på avløpsrørene i boliglaget. Arbeidet ble utført av Bergen Rørinspeksjon AS. Felles avløpsrør er boliglagets ansvar.

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

! TG 1 Ventilasjon

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med noen ventiler i yttervegger og 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 luftestilling 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 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 116 liter. Produsent: 2007.
Produsent: Hotwater.

Det er montert Aquastop v/varmtvannstank.
Varmtvannstank får TG 2 når alder passerer 20 år.



Varmtvannstank i kjøkkenskap.

! TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

15 ampere. 5 stk.

13 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i januar 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i alle rom, unntatt i bad. Led spotlights på soverommene ligger i nedsenket kasse.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra 2007).

Gulvvarme i entre/gang og stue (fra 2019).

Fiber:

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

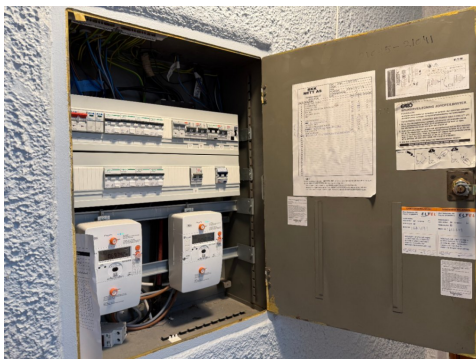
Norgespris:

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 40 øre per kilowatttime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TGIU:

El. kontroll ble utført i 23 oktober 2025 av Laksevåg Elektro AS. Det henvises til el. kontroll for beskrivelse av tilstand. Derfor er det satt TGIU på dette punktet (tilstandsgrad ikke undersøkt).



Sikringsskap i fellesarealer. Sikringer som tilhører leiligheten, er på venstre del i skapet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Branncvarslings/vannsensor:

Det er montert en brannalarm + vannsensor på kjøkken i alle leiligheter i boliglaget i 2021 (wifi/app-styring). Disse varslere vil kontakte vaktentral, som igjen kontakter brannvesen ved behov, og sikkerheten økes derfor betraktelig i forhold til dagens løsning med egne røykvarslere hos hver enkelt. Røykvarslere som statistikk viser ikke er like godt vedlikeholdt hos alle. De nye varslere vil også informere kontor/vaktmestre om behov for batteriskifte, og vil ikke rapportere at den er virksom før nye batterier er satt inn. I tillegg til brannvarsleren er det også installert lekkasjvarsler på alle kjøkken. Disse vil også varsle både beboer og kontor ved vannlekkasje, og dermed hindre kostbare følgeskader både hos den enkelte og hos naboer. For mer info: www.sfty.no

Mrk.

Vannsensor inni kjøkkenskap er pr i dag ikke i bruk, men det er Aquastop på kjøkkenet.

Kommentar:

Underskrevene takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

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

Tilstandsrapport



Sfty-røykvarsler.

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

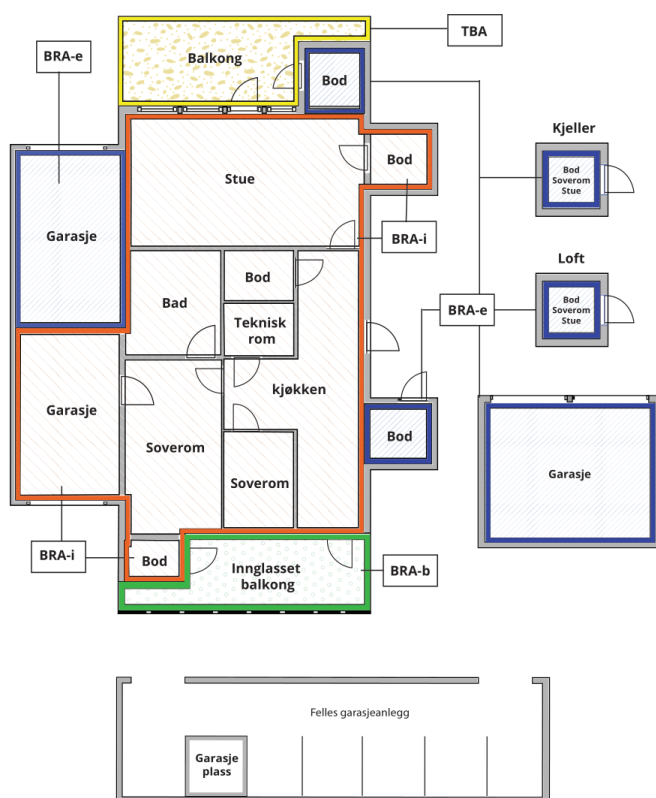
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

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		7		7	
1-etg	73			73	3
SUM	73	7			3
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (4,6 m ²), ekstern bod 2 (2,3 m ²)	
1-etg	Entré/gang (6,7 m ²), bad (3,3 m ²), soverom (12,4 m ²), soverom 2 (12,1 m ²), stue (23,3 m ²), kjøkken (7,9 m ²), bod (2,4 m ²)		

Kommentar

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

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

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,8 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: 2,47 m - 2,48 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 2,3 m² og 4,6 m² (inkludert i BRA-e). Bodene er merket 30F, H0101.

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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for taksmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2019 – varmekabler i stue og gang - tidligere eier - utdannet elektriker. Arbeid utført i privat regi

2021 - oppgradering sikringsskap - tidligere eier - utdannet elektriker. Arbeid utført i privat regi

2021 – varmekabler lagt i stue og gang - tidligere eier - utdannet elektriker. Arbeid utført i privat regi

2021 – vegger og tak lektet ut, nye spotter i hele leiligheten samt nytt termostat og lys på badet - tidligere eier. Arbeid utført i privat regi

2022 – nytt underlag terrasse - i regi av borettslag, usikker på hvem som har gjort det.

2023 – elbilladere montert på parkeringsplass - i regi av borettslaget, usikker på hvem som har gjort det

2024 – ny stoppekran på kjøkken - Arbeidet ble utført av Dyrkolbotn VVS. Faktura foreligger.

2024 – nye kurser på kjøkken i forbindelse med kjøkkenfornying - Andreas Berge Sandven - utdannet elektriker. Arbeid utført i privat regi

2024 – nytt kjøkken - montert av Ingebjørg sin far som er byggmester. Arbeid utført i privat regi

2024 – stue, kjøkken og soverom malt av profesjonell maler - Gisle Lundø AS. Arbeid 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	71	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Ingebjørg Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	975		0	7018.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Erleveien 30 F

Hjemmelshaver

Nordre Erleveien Boliglag AS. Bortfester: Bergen
Kommune

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Nordre Erleveien Boliglag AS	930162906	H0101	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Ingebjørg Nilsen & Fredrik Lundø

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
345-352	180	9 672	212 983

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 5266,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, festeavgift, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv (grunnpakke), dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Landås.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gang avstand på Landås.
Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole og Høgskolen i Bergen. Nye Landås skole åpnet høsten 2016.
Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum. Ca 10 minutters gange til holdeplass for 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 (10610000). Formål: Bolig.
Planid: 10610000.
Planens navn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 28.04.1952.

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 festet, festekontrakt er ikke fremlagt.
Festeavgiften utgjør kr 12880,- årlig for hele boliglaget.
Tomtearealet er felles for boliglaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
Laget disponerer 9 garasjeplasser og 15 parkeringsplasser.
Garasjeplass og parkeringsplass tildeles beboere etter søknad og ansiennitet. Parkeringsplass må være tildelt før en søker om garasjeplass. Forøvrig er det parkering i offentlig vei.

Martrikkel/adresse:
Boliglaget tilhører gnr. 161 og bnr. 975 og har følgende adresser:
- Erleveien 30 A,B,C,D,E,F,G,H,I.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger om boliglaget

Informasjon om boliglaget:
Nordre Erleveien Boliglag AS består av til sammen 72 leiligheter i lavblokker.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Felles vaskeri og tørkerom i u-etg.
Felles bod i u-etg for oppbevaring av sykler, barnevogner etc.
Ny utvendig sykkelbod i boliglaget i 2017.
Styreleder: Lise Sørfonn.
Boliglaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 930 162 906.
Navn/foretaksnavn: Nordre Erleveien Boliglag A/S.
Organisasjonsform: Aksjeselskap.
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995.
Stiftelsesdato: 30.05.1956.
Næringskode(r): 68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers.

Vedlikehold:
I 2010/2011 ble stuevinduer i boliglaget skiftet. Øvrige vinduer og altandører ble skiftet i 2016.
Ny takteking ble montert i 2016. Samtidig ble alle murfasadene rengjort & malt og det ble foretatt utskifting av alle fasadeplater.
I 2018/2019 ble avløpsrørene i boliglaget rørfornyet. Arbeidet ble utført av Bergen Rørinspeksjon AS.

Forsikring:
Boliglagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP0000894331.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema og tidligere eiers egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
El. kontroll fra Laksevåg Elektro AS		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	
2	03.11.2025	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/revirent.

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.

• Fuktsøk: 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.