



Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Hetlevikåsen 51, 5173 LODDEFJORD

 BERGEN kommune

gnr. 124, bnr. 197

Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 25.03.2025

Rapportdato: 04.04.2025

Oppdragsnr.: 22512-1005

Referansenummer: HM6020

Autorisert foretak: AASEBØ TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Aasebø

Vår ref: Eirik Aasebø



AASEBØ
TAKST AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Aasebø takst as

Aasebø Takst AS – Trygghet gjennom fagkunnskap

Med over 20 års erfaring i byggebransjen og spisskompetanse innen våtrom, fuktproblematikk og konstruksjon, tilbyr Aasebø Takst AS takseringstjenester med høy faglig standard.

Gjennom IVIT-rapportsystemet leverer vi detaljerte takstrapporter som sikrer presis og transparent dokumentasjon – enten det gjelder tilstandsrapport, låneverdi, skaderapport eller overtakelsesbefaring.

Kunnskap og erfaring – Din garanti for kvalitet

Som takstingeniør og mester i murerfaget har jeg omfattende erfaring med prosjektering, ledelse og teknisk vurdering av bygg. Med 10 år som daglig leder i en mesterbedrift har jeg jobbet tett med økonomistyring, konstruksjonsvurdering og kvalitetskontroll.

Kvalifikasjoner:

- *Mesterbrev(Mesterbrevnemda)
- * økonomi (Mesterbrevnemda)
- * Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF)
- * Norsk Eiendomsakadem



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink on a light brown background, appearing to read 'Eirik A'.

Eirik Aasebø

Uavhengig Takstingeniør

eirik@aasebotakst.no

975 80 485



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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



Beskrivelse av eiendommen

Attraktiv 4 roms leilighet med sentral beliggenhet. renoverert i 2013 der det blant annet ble byttet rør i rør system, el anlegg, kjøkken og bad. tak og vegger ble også sparklet og malt på nytt og det ble lagt ny parkett. leiligheten har en del brukslitasje men den fremstår som veldig fin og moderne. Det medfølger to stk boder til leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig blokk oppført i betong med fasadeplater og innglassing av terrasse

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte plater på vegg og himling
parkett på gulv og fliser i gang

VÅTROM

[Gå til side](#)

Fliselagt bad/vaskerom
med vaskemaskin, vegghengt toalett, helstøpt servant og høyskap.
stor walk in dusj med glassfelt

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter
platetopp, stekeovn, kjøøl og frys, mekanisk avtrekk.
heltre benkeplate.
granittfliser over benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

200 liter vv tank
Rør i rør system
appstyring av lys i stue og kjøkken
spotter i tak på bad.
spottekasse i stuen med downlights.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sentral tomt med gode parkeringsmuligheter.
pent opparbeidet med asfalt, plen og beplantning

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger som jeg har fått stemmer med dagens bruk. dette er ikke orginaltegningene så det er usikkert om det har vert mindre endringer i ettertid. Yttervegger og noen av innvendige vegger er i betong så det kan ikke være mye avvik. ved oppussing ble 2 toms vegger erstattet med 3 toms vegger. på bad er vegg mellom bad og vaskerom fjernet.

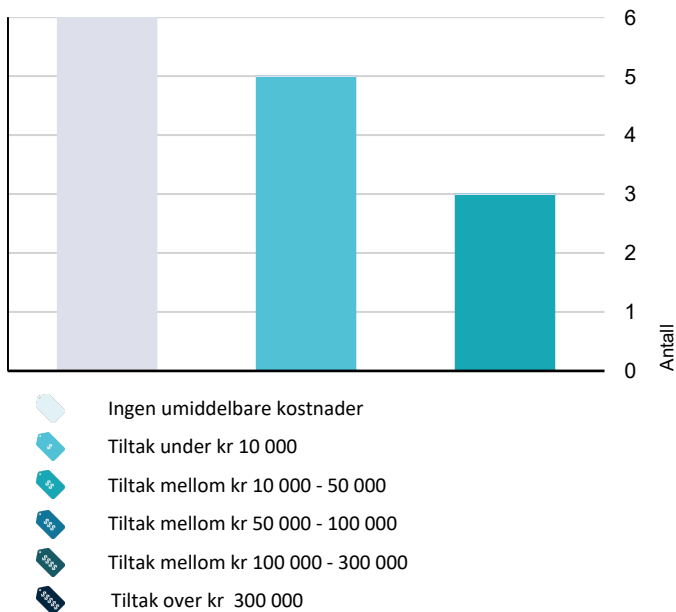
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Tatt i bruk 18.06.1971 hentet fra
Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligbygg

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Aluminiumsvindu med malt treverk på innsiden. Vinduene ble byttet av borettslaget i 2022 balkong dør og vindu ved balkong ble ikke byttet, disse er trolig fra bygge år.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring



Dør og vindu ut mot balkong fra byggeår

TG 2 Dører

Hvoved inngang til blokken har en aluminiumsdør
Entre dør til leiligheten er en lyd og brannsikker entre dør
Balkong dør er en malt tre dør med glass felt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør har noen merker og malingflekker på utsiden
Balkong dør fungerer som den skal, men nærmer seg tiden for utskifting. dette er ikke en umiddelbar kostnad og det er vanskelig å si når dette må gjøres. den står under tak og er ikke utsatt for vær og vind.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

tiltak som må gjøres er mest kosmetisk og krever ikke utbedring

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

innglasset balkong/ Vinterhage

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

innglassingen er ikke tett. Det renner vann inn når det regner. Det kondenserer på innsiden, og vann trenger av og til inn når det regner. taket er missfarget og malingen slipper fra taket. Det kommer mugg som må vaskes vekk hver 3 måned.

balkongen bør ha lufting for å unngå kondens.

tilsetninger i vindu har blitt byttet til granitt stein som tåler fukt.

med god lufting er ikke kondens et problem

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kommer vann inn i innglassingen når det regner.

innglassingen er utett og bør undersøkes nærmere og utbedres.

foringer i vindu har blitt bytte til egnet produkt som tåler kondens og fuktighet.

innglassingen er utformet slik at kondens lett kan oppstå med mindre luftingen blir ivaretatt.

taket har missfarging og maling flasser.

mugg oppstår og må vaskes vekk hver 3 mnd i følge eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

parkett på alle gulv untatt gang og bad. parketten var ny i 2013 i følge eier.
malt plater på vegg og himling. dette var også utført i 2013 i følge eier.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

listverk og parkett har en del bruksmerker.

parkett har et synelig hakk på kjøkkenet og en kvist som har en dyp grop i seg, denne kan også stikke litt opp slik at noen kan få flis i foten.

parkett på soverom nærmest inngangsdør har kuler/lokale nedbøyninger, det er ikke hakk og man ser det bar når solen kommer inn.

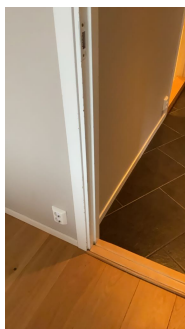
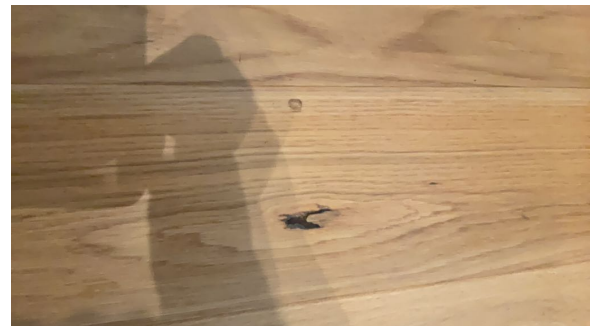
det ser ut som merker fra klinkekuler/leker som er naturlig på et barnerom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

hakk og kvist på kjøkken bør fylles i og slipes over

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

leiligheten har betong som etasje skille.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

høydeforskjell soverom nærmest inngangsdør 15 mm på 2 meter.

høydeforskjell gjestesoverom 20 mm på 120 cm på kjøkkenvegg mot garderobe.

kjøkken 20 mm jevnt fall

stue 25mm høydeavvik jevnt fordelt

Konsekvens/tiltak

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

høydeavvik er jevnt fordelt og man merker det ikke med mindre man måler.

bør rettes opp i neste gang man bytter parkett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

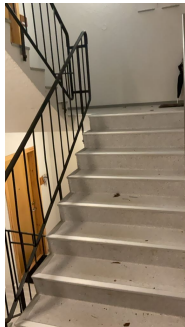
TG 0 Radon

Leiligheten er i 2 etasje men det er kjeller på bygget i betong så leiligheten ligger høyt nok over bakkenivå slik at radon ikke er aktuelt for denne leiligheten.

Styret har utført radon måling av kjeller og fulgt opp aktuelle leiligheter so er utsatt for radon.

TG 1 Innvendige trapper

felles betong trapp til leilighetene



TG 2 Innvendige dører

Malte formpressede dører med speil

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør mellom gang og kjøkken har løs terskel.
denne må festes

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

feste terskel på dør mellom kjøkken og gang

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Eier opplyser om at badet er omfattende pusset opp i 2013
det ligger et word dokument i fdv permen som sier hva som er gjort. men manglende dokumentasjon på jobben.
utførende firma er Drange byggservice As.

bad og vaskerom
stor walk in dusj i hele bredden på rommet, med glassfelt mot servant
helstøpt 120 cm servant med høyskap på siden.
veghengt toalett
rørskap med drenering inn på badet.
vaskemaskin og 200 liters vv bereder.

i følge dokument så er badet bygget opp med rupanel og våtromsplater,, og så nye fliser på gulv og vegg
i egenærkløringen er det opplyst om ny sveisemembran i 2013.
det står også at membranen ligger under gulvstøpen.
nytt rør i rør system i 2013 type sanipex
ny varmtvannstank i 2013
nye downligts i 2013

Årstall: 2013

Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

fliser på vegg og malte plater i tak

Årstall: 2013

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

det er noen skader på utvendig hjørne på toalettasse (på flisene)
servant har en skade et hakk på siden av blandebatteriet.

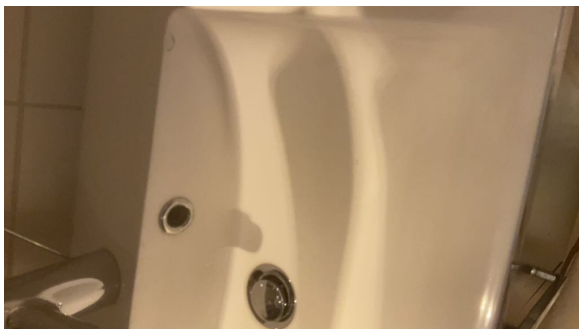
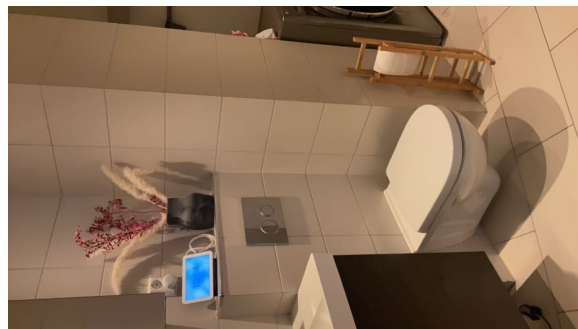
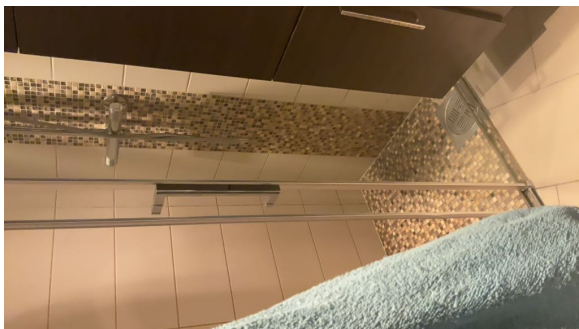
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

kosmetiske skader. ikke behov for utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

10 mm fall fra dør til sluk

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

manglende fall til sluk

lekasje vann kan ikke renne til sluk pga stengelist som ligger fra vegg til vegg. vannet vil renne ut døren før det renner over stengelist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

lekasje vann kan ikke renne til sluk siden dusjen er tettet igjenn med list fra vegg til vegg, dør kan demonteres og membran kan trekkes opp på terskel, slik at lekkasje krav blir ivarettatt. det er ikke tilfredstillende fall fra dør til sluk. fall er målt til 10 mm . badet fungerer i dag med dagens bruk, men ved lekkasje vann kan vannet renne ut i gangen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

sveisemembran som ligger under gulvstøp og varmekabel

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Sveisemembran har hatt en sprekk på oversiden av klem ring. dette har blitt fuget og fikset med tettemasse. utbedringen ligger på oversiden av klem ring. tiltaket fungerer greit med dagens bruk, men det bør inspiseres jevnlig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Andre tiltak:

sveisemembran er slitesterkt og en god tetting, men når sveise membran ligger på gulv med varmekabler så blir belegget ofte sprøtt og sprekker. Når mer enn forventet levetid er forbi gått bør overganger sjekkes jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

helstøpt servant med underskap. høyskap på siden
glassvegg inn til en stor dusj
veggmontert toalett
vaskemaskin

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

det er usikkert om det er membran bak systerne og det mangler drenshull under toalett

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

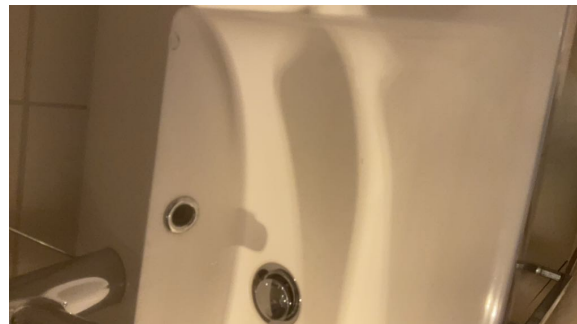
det må jevnlig følges med.

det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

det er en skade på servant, og på noen fliser på hjørnet på toalett-kassen. dette er bare kosmetisk og det er ikke nødvendig å utbedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

mekanisk avtrekk til hovedblokken



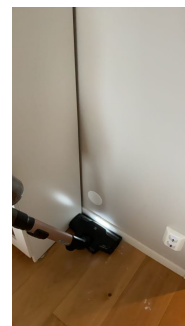
ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

det ble målt 8 prosent fuktighet i bunnsvill med måleapparat med pinner.

Årstall: 2013

Kilde: Egnerklæring



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

pent kjøkken byttet i 2013

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at overflater har noe skader.

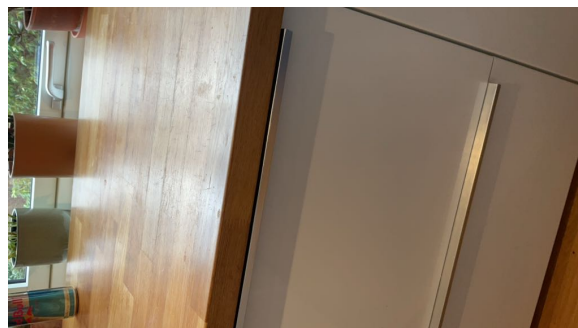
foring under kjøleskap er blitt utsatt for vann. denne er svulmet opp og må byttes. det er også indikasjon på fukt i denne platen ved stikk måling. Det er merker i taket over komfyr, det tok fyr i stekepannen under matlaging og taket ble sotet. det er vasket vekk men man ser tydelig vaskingen. Det er merker i tak over spisebordet, merkene er etter en tidligere lampe som hadde større sokkel en den som er montert i dag. det er hull og merker. Benkeplate har slitasje utover normal i området der med vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

benke plate ved vindu har en del slitasje, denne må pusses og oljes på nytt
bunnen på kjøleog fryseskap har fått en vannskade som gjør at den sveller. den ser ikke pen ut og bør byttes.
Det må monteres komfyr vakt på kjøkkenet.
taket på kjøkkenet må males på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
ventilasjonen som er i leiligheten er tildekket inni et kjøkkenskap

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
dør må kuttes og rist må settes inn slik at ventil fungerer som den skal

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

rør i rør type sanipex

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger: besiktiget på befaring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

lokket til vannskapet er kuttet i for å få ut vann til vaskemaskin Dette er bare den ytterste pynterammen, og det er heller

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

det er bare til opplysning, ingen umiddelbar utbedring kreves

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Avløpsrør

avløpsrør i plast på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

sluk på bad er fra bygge år og må jevnlig sjekkes i overgang klemring og sveisemembran

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

I forbindelse med med en oppussing bør sluk på bad skiftes.
det er vanskelig å si noe om når tidspung for dette er

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Ventilasjon

mekanisk ventilasjon fra hovedblokka

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

ventilasjon på kjøkken er dekket igjenn og er inni et kjøkken skap

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Montere rist forran ventilen slik at ventilasjon fungerer slik den var prosjektert og utført på oppføringstidspungtet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

det er rør i rør i hele leiligheten
dette ble gjort i 2013

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

oso 200 liters vv tank

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

tanken er koblet direkte i en stikkontakt

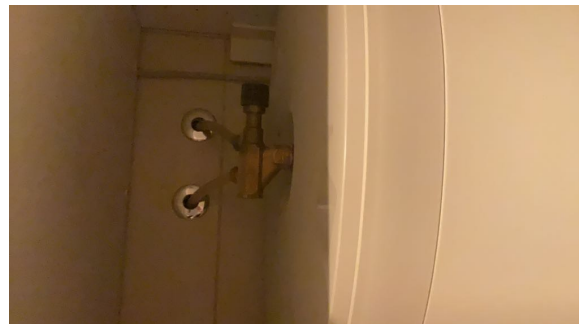
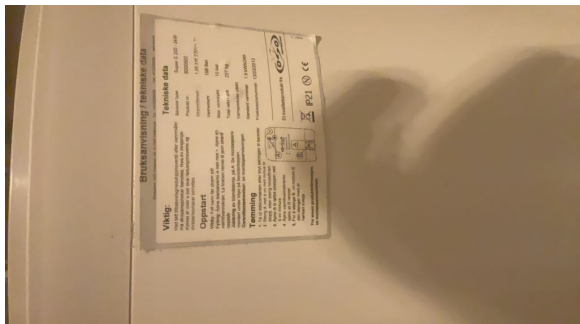
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

den er koblet ved stikkontakt og ikke som fast pungt

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



⚡ T1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El kontroll bkk i 2021

el anlegg byttet ut i 2013/2014 av fag elektriker

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

fra fag elektriker

Inntak og sikringskap

3. 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?

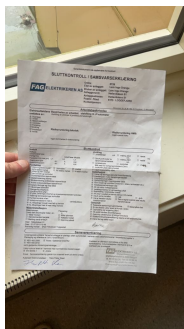
Nei

Generell kommentar

El anlegg skiftet ut i 2013 i følge eier. det fåreligger også samsvarserklæring på dette

kunde gir til info at det ikke er 16 ampers sikring til kjøkken, dette medfører at sikringen av og til går hvis det er mange hvitevarer på samtidig .

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

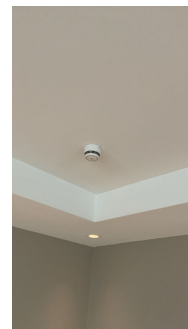
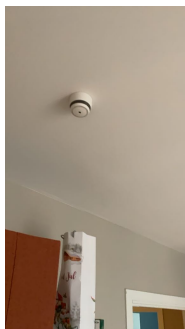
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

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

2 stk brannvarslere disse er seriekoblet

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

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

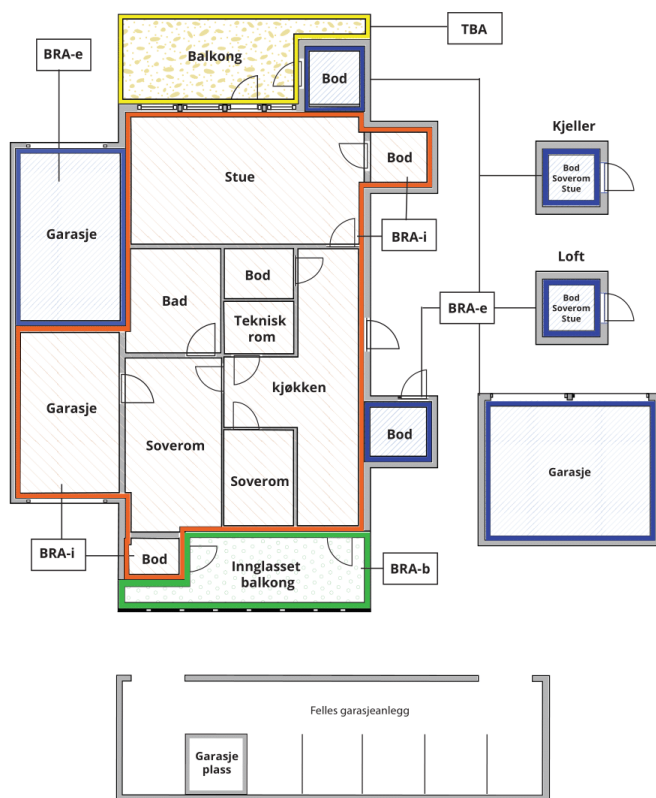
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84	8	7	99	
SUM	84	8	7		
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom 3	Bod, Bod 2	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger som jeg har fått stemmer med dagens bruk. dette er ikke originaltegningene så det er usikkert om det har vært mindre endringer i ettertid. Yttervegger og noen av innvendige vegger er i betong så det kan ikke være mye avvik. ved oppussing ble 2 toms vegger erstattet med 3 toms vegger. på bad er vegg mellom bad og vaskerom fjernet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bytting av vinduer i hele blokken i 2022
skifting av hoved tak/ tekking på alle blokkene i borettslaget i 2021
Skiftet silikon i dusj hjørnet 2023
Kontroll av el- anlegg av bkk elsikkerhet - ingen avvik 2021
rørfornyning avløpsrør hele borettslaget 2018

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	84	15

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Har satt hele leiligheten som p rom siden det er slik den fremstår på befarings innglasset balkong og to boder som s rom.
de to bodene befinner seg i kjeller og de hører med leiligheten info fra eier.
bod nr 1 er 3,2m2 og bod nr 2 er 4,7 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Eirik Aasebø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	197		0	17013.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hetlevikåsen 51

Hjemmelshaver

Furulien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
andels nr 16/FURULIEN BORETTSLAG	950554657	andels nr 16		Sand Anders Struksnæs, Gamlemshaug Silje Leganger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er bra plassert med fin og solrik utsikt mot Mathopsvågen
Sentral beliggenhet med de fleste servicetilbud like i nærheten.
gode tur muligheter i et barnevennelig område.
Gang avstand til skoler, barnehager og idrettslag.
Vestkanten storsenter ligger et steinkast unna med gode buss og service tilbud.

Nøkkelfo

Energibruk: F Rød

Fysisk risiko: Overvann risikoklasse 1. (skala er fra 1-6)

Byggeår: 1972

Soverom: 3stk

Etasje 2

P-ROM

84 m²

Meter over havet: 65 m

Avstand til vei: 17 m

Sol ned: kl 20:56

Parkering

Offentlig transport: 100 m

Dagligvare:900 m

Barnehager1.0 km omkrets: 3

Barnefamilier i grunnkrets:23 %

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, beplantning, og forstøtningsmurer,

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
 - Styregodkjenning: Ja
 - Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
 - Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
 - Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
 - Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6607130.
 - Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
 - Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
 - Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
 - Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
 - Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
 - 2020/2021: Borettslaget skal skifte tak for bygg 49,51,53,55,57 og 59. Retekking alle tak, nye toppbeslag på parapet, fikse nye luker, skifte gips + lektere på mellomvegger på tak, isolere alle loft, fallsikring. Kostnadsramme ca 4 millioner.
 - Søkna om styregodkjenning skal sendes til styret furulien@styrerommet.no
 - Styret har vedtatt å øke kategori felleskostnader med 7 % fra 01.01.25
- Selskapets totale lån og vilkår:

Låne nr : HANBA2-95287210060 kr 30.719.304,-

løpetid 28 år 10 mnd

Terminer pr år 4

Rente. flytende 5,74%



Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.623,- pr. md.
Herav:
Felleskostnader 5.926,-
Dugnad 85,-
Trappevask 147,-
Tv-anlegg 465,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht.

Andels leilighet med fellesgjeld

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Felleskostnader: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.623,- pr. md.
Herav: Felleskostnader 5.926,-
Dugnad 85,-
Trappevask 147,-
Tv-anlegg 465,-

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Herdis Gurigard Hetlevikåsen 49, 5173 LODDEFJORD, e-post: herin@online.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr kr 6570

Innmelding i OBOS kr 500

Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett kr 8212

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Kommuneplan

Planidentifikasjon65270000
PlantypeKommuneplanens arealdel
PlanstatusEndelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato19.06.2019
PlannavnBERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Vis i kart Planregister
Støysone
StøyGul sone iht. T-1442
HensynsonenavnH220_13
BeskrivelseHaakonssvern skytefelt - gul sone
Planidentifikasjon65270000
Vis i kart Planregister
Arealformål
ArealbrukBebyggelse og anlegg
ArealbrukstatusFramtidig
OmrådenavnY
Planidentifikasjon65270000

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	fedig rapport.

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 tjenesteyter.

• 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 tilgjengelige 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.

• Skadegjørerere: 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](#)

Andre bilder



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95251015
Adresse	Hetlevikåsen 51		
Postnr.	5173	Sted	LODDEFJORD
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år og 4 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Borettslaget har husforsikring hos trygg forsikring	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Silje	Etternavn	L Gamlemshaug
Selger 2 Fornavn	Anders	Etternavn	Struksnæs Sand

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bergen rør (2023). Olimd(2018). Drage byggservice (2013)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet silikon i dusjhjørnet gr. Misfarging (2023). Rørfornyning avløpsrør (hele borettslaget) 2018). Bad ble omfattende oppusset i 2013.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Drage byggservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I forbindelse med oppussing i 2013- ny sveisemembran.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar Tett avløpsrør grunnet WCblokk (2021)

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Styreleder ordnet dette med fagfolk.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Spyling av avløpet (2021)

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar Er ikke drenering i vinterhage og er kondens og fukt når det regner.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Styret har oversikt over firma (2021). Vi-to (2022)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet hovedtaket på alle blokkene i borettslaget (2021). Skifting av vinduer i alle blokkene (2022)

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Fagelektrikeren as, Hans Petter Steen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

El anlegg skiftet ut, nytt sikringsskap (2013/2014)

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar Tidligere eiere oppga: anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Planlegging og utførelse er i henhold til forskrift/norm: NEK400/2010, andre gjeldende forskrifter og gjelde monteringsanvisninger. Utstyr som er levert er i samsvar med norm tekniske bestemmelser: EN 60439-1.

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar Kontroll av el-anlegg av bkk elsikkerhet- ingen avik (2021)

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar Tidligere eiere opplyste oss om at flere nabo har mulighet for lading i garasjen sin.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentaar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentaar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentaar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentaar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentaar

Tidligere eier opplyste: ikke i vår leilighet men i kjeller etasjene i alle blokkene i borettslaget. Radon følges opp av styret for leiligheter der det er aktuelt.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentaar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentaar

vinterhagene er ikke lukket og mangler drenering. Det er vann som renner inn ved kraftig nedbør. Tegn til mugg som har blitt vasket vekk hver 3 måned.

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentaar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentaar

Styret arbeider med å få elbil ladere i borettslaget

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentaar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.