


Tilstandsrapport

 Leilighet i boligblokk

 Nattlandsveien 80 A, 5097 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 161,161,161, bnr. 977,983,1015, snr.
0,0,0

 Aksjenummer 5008-5074

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 17.04.2024

Rapportdato: 30.04.2024

Oppdragsnr.: 20286-1888

Referansenummer: UJ3947

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet bygmester 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 8900 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.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1957

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, påforet på utside. Ytterkledning av fasadeplater/liggende trekledning. Fasadene ble rehabilitert i 1990. Fasadene er boliglagets ansvar.

Taktekking:

Saltak. Taksperer er tekket med sutak, lekter og glassert tegltakstein. Renner i aluminium, nedløp i plast/aluminium. Taktekking ble skiftet på 1990-tallet.

Nye aluminiums takrenner i 2012. Taktekking er boliglagets ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

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

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Furubord.
Vegger: Malt strie.
Himling: Malt panel, malt strie.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Diverse malingsarbeid ble utført i regi av tidligere eier i ca 2014/2015. Diverse malingsarbeid er også utført i 2024.

Annet:

- Innebygd garderobeskap og garderobeskap med skyvedørsfronter på soverom.
- Hylle og klesoppheng i garderobe.
- Hyller i entre/gang.
- Plassbygd tv-benk, heltre kontorpuvt og bokhylle i stue.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Contura. Fra 2009. Peisovn er rentbrennende.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørbblad. En skyvedør. To innerdører er fjernet.

Ny badedør i 2009/2010. Øvrige innerdører er av eldre årgang.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad. Areal: 4 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt panel på vegger, malt panel i himling.
Inneholder: Servant med innfliset benk, hyller, speil og belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble renoveret i 2009/2010. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS, Star Elektro AS og Eiendom Service Vest AS.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Areal: 9,3 m². Ny kjøkkeninnredning i 2009/2010.
Furubord på gulv, malt strie/malt panel på vegger, malt panel i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Heltre benkeplate, keramisk vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn. Fra 2024.
- Platetopp m/induksjon.
- Kjøleskap/frys.

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Bosch).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er plassbygd benk med oppbevaringsmuligheter v/vegg mot stuedel. Nye kjøkkenhåndtak er montert på skapfronter i 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system).
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap og i garderobe.
Avløpsrør plast. Hovedstamme av støpejern.
Varmtvannstank på bad. Volum: 115 liter.
Produksjonsår: Uke 28, 2009. Produsent: CTC Ferrofil.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2009/2010.

Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS.
Avløpsrør/hovedstamme ble spylt i mars 2024 i regi av boliglaget. Arbeidet ble utført av Vitek AS.

Ventilasjon:

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

El.anlegg:

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

Kurser.

- 20 ampere. 1 stk.
- 16 ampere. 5 stk.
- 10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i januar 2018.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra 2009/2010).
To vegghengte panelovner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

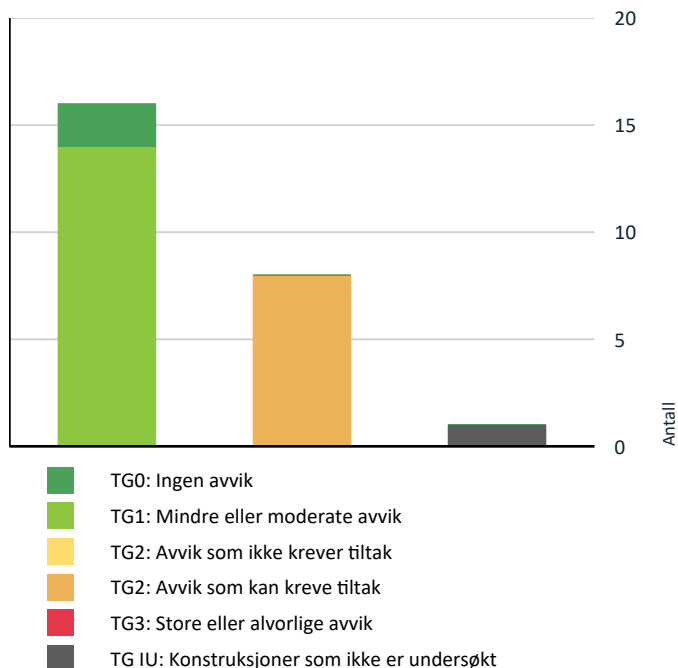
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:

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

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

Vedrørende egenerklæringsskjema:

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft-etg > Bad (4 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft-etg > Kjøkken (9,3 m²) > Kjøkken - påpekte punkter [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Felles vann- og avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1957

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra Vestbo

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
2 roms aksjeleilighet i loft-etg (toppetasje). Ssb-nr: L0101.
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 IU Takkonstruksjon - gjenkledd del

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon om takets oppbygging, om mulig. På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra veggluke i garderobe.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Takkonstruksjon har tilgang via trapp i fellesareal.

Vurdering av avvik:

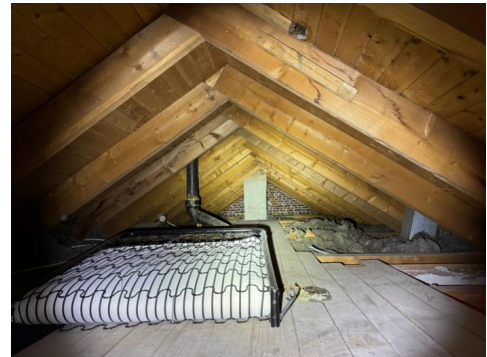
- Det er påvist andre avvik:

Det er noen fuktskjolder i sutak og taksperrer noen steder. Det er ikke tegn til plast/dampspærre i himling i hoveddel av leiligheten. Det øker faren for kondens på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres og det bør utføres utbedringer v/ behov. Vedr. manglende dampspærre/plast: Det vil være utfordrende å gjennomføre tiltak, siden dampspærre skal ligge på varm side av bjelkelag/isolasjon mot det kalde område. Dette betyr at overflaten (vegg/himling) mot kaldt sone må rives og bygges opp igjen med dampspærre.



Takkonstruksjon over leiligheten.

! TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmner. Utv. beslag. Fire Velux takvinduer.
Takvinduer har isolerglass i hvite pvc karmner.

Nye vinduer ble montert i regi av boliglaget i 2012. Arbeidet ble utført av Fagbygg AS.
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 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør/rømningsdør soverom: Slett ståldør.
Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.

Ytterdør/rømningsdør på soverom er av eldre årgang. Ytterdør ble skiftet i 1986.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdører er boliglagets ansvar.

Det skal monteres nytt nøkkel system på hoveddøren og alle leiligheter skal få ny lås med bluetooth, kode og el. nøkkel.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør/rømningsdør på soverom er ikke en brann/lyddør. 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:

Ytterdør/rømningsdør på soverom bør skiftes til en brann//lyddør.
Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Furubord.
Vegger: Malt strie.
Himling: Malt panel, malt strie.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Diverse malingsarbeid ble utført i regi av tidligere eier i ca 2014/2015.
Diverse malingsarbeid er også utført i 2024.

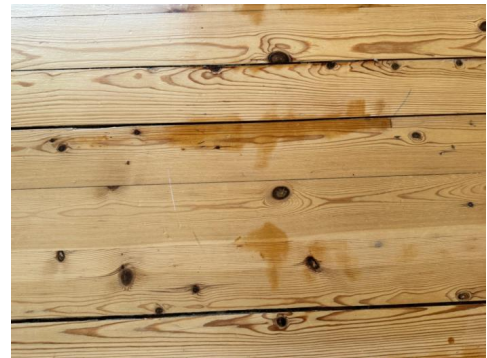
Annet:

- Innebygd garderobeskap og garderobeskap med skyvedørsfronter på soverom.
- Hylle og klesoppheng i garderobe.
- Hyller i entre/gang.
- Plassbygd tv-benk, heltre kontorpult og bokhylle i stue.

Generelt.

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.



Sitasje/striper i gulv på soverom.



Sitasje/striper i gulv på kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Plasstøpt betong, oppforet med tregulv.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 15 mm skjevheter registrert v/kontroll.

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

Mrk. Oppforet tregulv er fra byggeår. Det må påregnes utbedringer på oppforet tregulv v/ behov.

Kommentar:

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

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Contura. Fra 2009.
Peisovn er rentbrennende.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipe er tapetsert i entre/gang. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ildfast stein med sprekke inni peisovnen må skiftes for å lukke avviket.
Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.



Sprekk i ildfast stein inni peisovnen.

! TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad. En skyvedør. To innerdører er fjernet.

Ny badedør i 2009/2010. Øvrige innerdører er av eldre årgang. Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

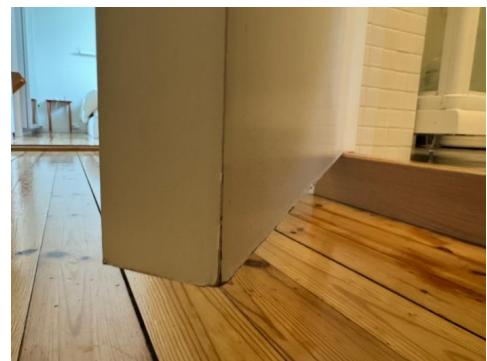
- Det er påvist andre avvik:

Eldre dører bærer preg av elde/slitasje. Det er slark i noen håndtak. Badedør har noe svelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungere med dagens tilstand.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

LOFT-ETG > BAD (4 M²)

Generell

Tilstandsrapport

Bad. Areal: 4 m².

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt panel på vegger, malt panel i himling.

Inneholder: Servant med innfliset benk, hyller, speil og belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap. El.avtrekksventil i vegg.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble renoveret i 2009/2010. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS, Star Elektro AS og Eiendom Service Vest AS.

Det anbefales og fortsette å benytte lukket dusjkabinett på badet.

LOFT-ETG > BAD (4 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser/malt panel på vegger, malt panel i himling.

LOFT-ETG > BAD (4 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Det er lite/ingen fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Bom registrert i noen gulvfliser. Ingen stor risiko forbundet med bom i gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom badet en gang skal oppgraderes må det lages bedre fall til sluk. Pga. fallforhold så bør badet kun benyttes med lukket dusjkabinett.

LOFT-ETG > BAD (4 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/renovering.

Membran: Smøremembran/membranplater.



Plastsluk i dusjsone.



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

LOFT-ETG > BAD (4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med innfliset benk, hyller, speil og belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap.

LOFT-ETG > BAD (4 M²)

TG 1 Ventilasjon

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

LOFT-ETG > BAD (4 M²)

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i entre/gang, uten å påvise unormale forhold.
Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 36,1 % ved en temperatur på 23,4 grader.

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

Vedr. fuktkontroll:
Fuktkontroll gir ingen garanti for at det kan være feil/avvik i andre deler av tilliggende konstruksjoner.



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

LOFT-ETG > KJØKKEN (9,3 M²)

TG 2 Kjøkken - påpekte punkter

Vask: Keramisk vaskekum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er riss/krakelering i vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenvask må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Riss/krakelering i vask.



Sår på kant av vask.

LOFT-ETG > KJØKKEN (9,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 9,3 m². Ny kjøkkeninnredning i 2009/2010.
Furubord på gulv, malt strie/malt panel på vegger, malt panel i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Heltre benkeplate, keramisk vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn. Fra 2024.
- Platetopp m/induksjon.
- Kjøleskap/frys.

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Bosch).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er plassbygd benk med oppbevaringsmuligheter v/vegg mot stuedel. Nye kjøkkenhåndtak er montert på skapfronter i 2024. Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

Tilstandsrapport



Røropplegg under vask.

LOFT-ETG > KJØKKEN (9,3 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2009/2010. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

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



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2009/2010. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS.

Felles vannrør er boliglagets ansvar.

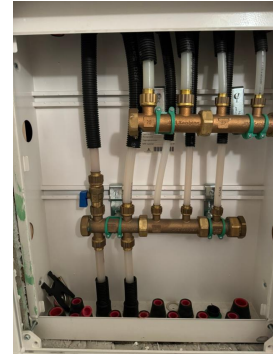
Stoppekran på røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

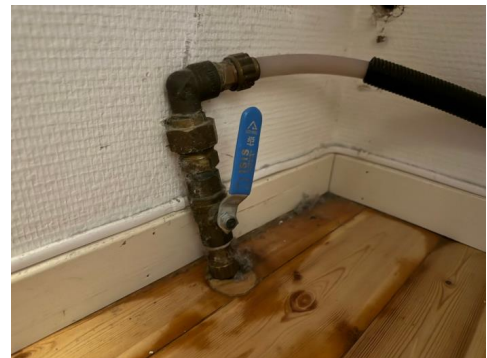
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



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



Stoppekran i garderobe.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør plast.

Nye avløpsrør under servant og under kjøkkenvask i 2009/2010. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS.

TG 2 Felles vann- og avløpsrør

Felles vannrør av kobber og felles avløpsrør av støpejern.

Felles vann- og avløpsrør er av eldre årgang. Felles avløpsrør er boliglagets ansvar.

Avløpsrør/hovedstamme ble spylt i mars 2024 i regi av boliglaget. Arbeidet ble utført av Vitek AS.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige felles vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

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

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 tilfredsstillere dagens forskrifter.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på bad. Volum: 115 liter. Produksjonsår: Uke 28, 2009. Produsent: CTC Ferrofil.

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



Varmtvannstank på bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i fellesarealer.

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

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 5 stk.

10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i januar 2018.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra 2009/2010).

To vegghengte panelovner.

BKK kontroll:

BKK kontroll ble utført 18.03.2024. Det ble ved BKK kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra BKKs side. BKK gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. El.anlegg får automatisk TG 1 når det har vært utført BKK kontroll i løpet av de siste 5 årene uten avvik.

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



Sikringsskap i fellesarealer.

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.

Tilstandsrapport

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

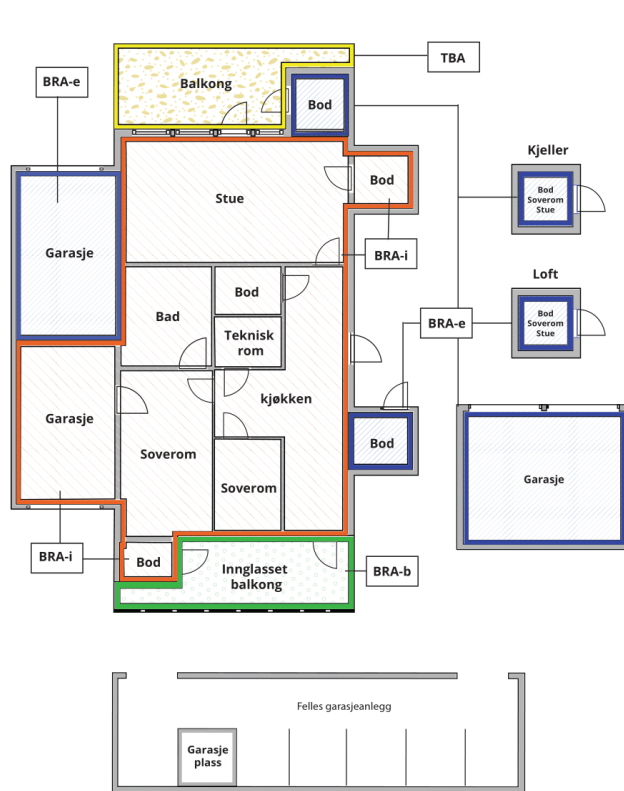
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 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

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U-etg		8		8			8
Loft-etg	64			64		2	66
SUM	64	8				2	74
SUM BRA	72						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Bod (3,8 m ²), Bod (3,9 m ²)	
Loft-etg	Entre/gang (7,6 m ²), Bad (4 m ²), Soverom (12,6 m ²), Stue (24,8 m ²), Kjøkken (9,3 m ²), Garderobe (3,8 m ²)		

Kommentar

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

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,4 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyden i leiligheten varierer fra 0,84 m - 2,51 m.

Gulvareal:

Gulvareal i leiligheten utgjør 66 m².

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 3,8 m² og 3,9 m² (inkludert i BRA-e). Bodene er merket anr 5008-5074.

Generelt:

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Malingsarbeid er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	60	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2024	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Hani Kadri Vikebø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	977		0	2181.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Nattlandsveien 80 A

Hjemmelshaver

Søndre Erleveien Boliglag AS. Bortfester: Bergen
Kommune.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	983		0	2708.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Nattlandsveien 80 A

Hjemmelshaver

Søndre Erleveien Boliglag AS. Bortfester: Bergen
Kommune.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1015		0	1124.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Nattlandsveien 80 A

Hjemmelshaver

Søndre Erleveien Boliglag AS. Bortfester: Bergen
Kommune.

Kommentar

TOMTEAREAL:
Tomtearealet er tilsammen 6014,3 m².

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
L0101/Søndre Erleveien Boliglag A/S	930558931	L0101	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Hani Kadri Vikebø

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

5008-5074

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Landås.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Fløien, Ulriken og Askøy.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Gangavstand til Landåstorget med flere servicetilbud.
Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gangavstand 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.

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. Festeavgift betales av boliglaget.
Eiendommen består av gnr. 161 og bnr. 977,983 og 1015.
- Bnr. 977 er festet og har et areal på 2181,3 m².
- Bnr. 983 er festet og har et areal på 2708,9 m².
- Bnr. 1015 er festet og har et areal på 1124,1 m².
Tomtearealet er til sammen på 6014,3 m².

Tomten er felles for boliglaget.
Tomten er opparbeidet med div interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering i offentlig vei.

Mulighet for elbil lading i boliglaget. Plass 1 og 2 er nå felles ladeplasser.
Ladeabonnement bestilles på www.elaway.no

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger om boliglaget

Informasjon om boliglaget:

Søndre Erleveien Boliglag A/S består av til sammen 75 leiligheter i lavblokker.

Adkomst leiligheter via trappeoppgang.

Felles vaskeri, tørkerom og sykkelbod i u-etg. Felles tørkeloft.

Laget har noen faste parkeringsplasser og garasjer til leie som tildeles etter ansiennitet, søknad sendes styret i boliglaget.

Gang og trappevask utføres av renholdsfirma.

Boligselskapet er tilknyttet sikringsfond.

Styreleder i boliglaget: Monica Therese Øien.

Boliglaget har intern forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 930 558 931.

Navn/foretaksnavn: Søndre Erleveien Boliglag A/S.

Organisasjonsform: Aksjeselskap.

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.

Stiftelsesdato: 30.05.1956.

Næringskode(r):68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers.

Vedlikehold:

Boliglaget ble rehabilitert i 1990 med bla større altaner på de fleste leilighetene, fasader og isolering mm.

I 2011/2012 ble det foretatt utskiftning av vinduer og altandører i boliglaget.

Forsikring:

Boliglagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisnr SP0000943433.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet	0	Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet	0	Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet	0	Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet	0	Nei
BKK kontroll fra 2024		Lagret	Innhentet	0	Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist	0	Nei
Våtromskontroll			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ3947>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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