

Tilstandsrapport



📍 Roald Amundsens vei 95, 5067 BERGEN 📖 BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 360, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 19.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 20286-2432

Referansenummer: RF7479

Foretak: Takstoppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1965

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. Gulv mot grunn i betong.

Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:

Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/endevegger og etasjeskillere. Yttervegger er utført i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning & fasadeplater. Stående panel v/altan. Ytterveggene har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Fasadeplater fremstår med eldre standard. Fasadene er sameiets felles ansvar. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Nye varm galvaniserte søyler og rekkverks støtter i felles svalganger i 2025. Arbeidet ble utført i regi av sameiet. Utførende firma: Dahle Mek Verksted AS.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Det er ukjent alder på taktekking. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsupplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt strie, malt platekledning.

Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Vegger i entre og stue/kjøkken ble malt i 2011.

Annet:

- Hylle i entre.

- Skyvedørsgarderobe på soverom.

Innvendige dører:

Formpresseste profilerte dørblad.

Dørblad med glassfelt mellom entre - stue/kjøkken.

Innerdørene ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 2,9 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr, innredning/skap. El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2005 i regi av tidligere eier.

Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Pga konstatert fukt i tilstøtende vegg v/hulltaking har badet behov for renovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 25,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2006/2007.

Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.

JKE Design kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning. Ett overskap med glassfronter.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over benkeplate.

Medfølgende hvitevarer:

- Komfyr (Gorenje).

- Oppvaskmaskin (Ariston).

- Kjøleskap/frys (Whirlpool).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Felles stoppekran er plassert i u-etg, ellers er det noen stoppekranner på de forskjellige vanninstallasjonene inni leiligheten.

Avløpsrør av støpejern (rørfornyet).

Kobberrør er av eldre årgang. Det ble utført rørfornyning i sameiet i 2015/2016. Arbeidet ble utført av Vitek AS.

Sentralvarme:

Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue.

Felles varmtvannsforsyning via sentralvarme. Varmtvann er inkl. i fellesutgiftene (a-konto).

Ventilasjon:

Badet har el.avtrekksventil og kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Beskrivelse av eiendommen

El.anlegg:

Sikringsskap i entre. Sikringsskap er oppgradert i august 2025.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

10 ampere. 2 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler med fjernavlesning er plassert i felles tavlerom i u-etg. Ny strømmåler i mai 2018.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

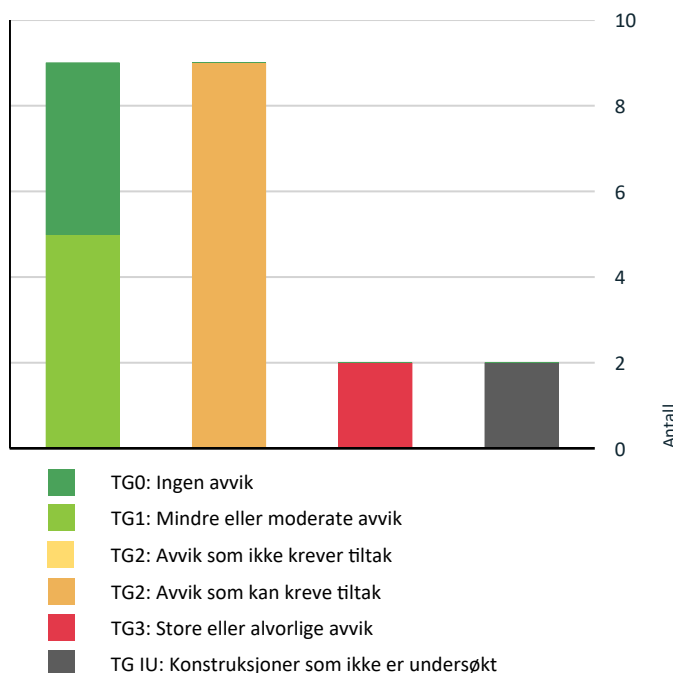
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

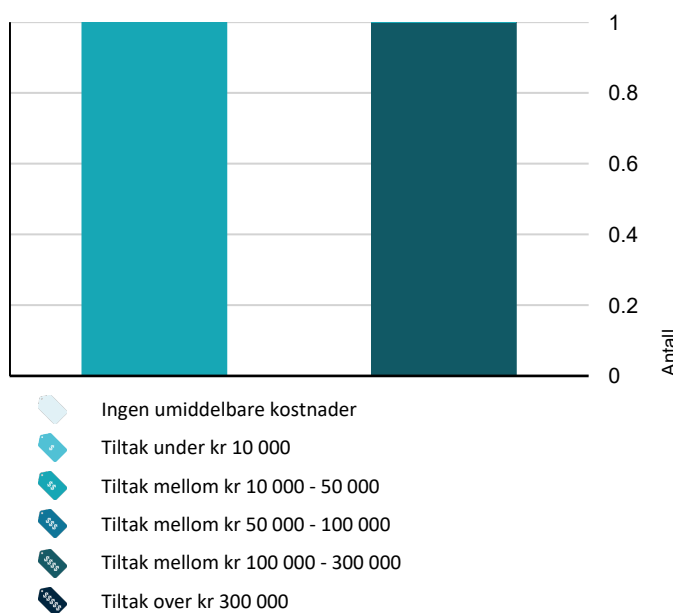
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

Leilighet i boligblokk

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2-etg > Bad (2,9 m²) > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Bad (2,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Badevindu [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 2-etg > Stue/kjøkken (25,2 m²) > Kjøkken - benkeplate [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2-etg > Stue/kjøkken (25,2 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1965

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
2 roms eierleilighet i høy 2-etg (toppetasje). Ssb-nr: H0208.
Vestvendt altan på 3,3 m² med utgang fra stue, hvorav 2 m² er overbygd.
Leiligheten har tilhørende to boder i u-etg (u1). Bodene er inkludert i BRA-e.

Leilighetens intern nr er 304.

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
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon i betong.

Hele 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

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

! TG 2 Badevindu

Isolerglass i malte trekarmer.

Badevindu ble skiftet på slutten av 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 0 Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene ble skiftet i 2024 i regi av sameiet, unntatt badevindu. Arbeidet ble utført av Lunde 3Bygg AS. Vinduene fra 2024 har trelags isolerglass.
Vinduene har liten slitasje.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

! TG 2 Ytterdør

Ytterdør: Malt dørblad med felt av cotswoldglass.

Ytterdør ble skiftet i 1998.
Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Leilighetens intern nummer.

! TG 0 Dører

Altandør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Altandør ble skiftet i 2024 i regi av sameiet. Arbeidet ble utført av Lunde 3Bygg AS. Altandør har trelags isolerglass.
Altandør har liten slitasje.

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

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 3,3 m² med utgang fra stue, hvorav 2 m² er overbygd. Altanen er tekkt med tettesjikt og belagt med terrassebord. Rekkverk av liggende kledning og toppbord. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,92 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble utvidet i 2011. Samtidig ble panel i innhuk skiftet. Arbeidet ble utført av Takstmann og Byggmester Thomas Hjelle. Det er manuel styrt markise v/altan. Fra 2012/2013. Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Altan rekkverk har behov for vedlikehold/maling.

Konsekvens/tiltak

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

Altan rekkverk bør vedlikeholdes/males.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt strie, malt platekledning.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.
Vegger i entre og stue/kjøkken ble malt i 2011.

Annet:
- Hylle i entre.
- Skyvedørsgarderobe på soverom.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter.

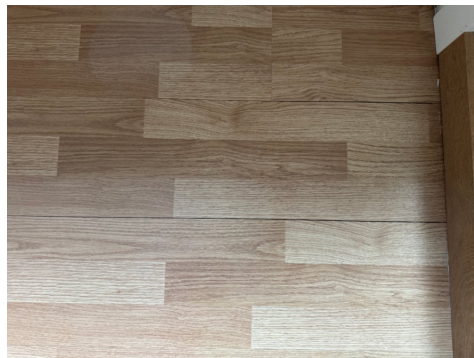
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminatgulv bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

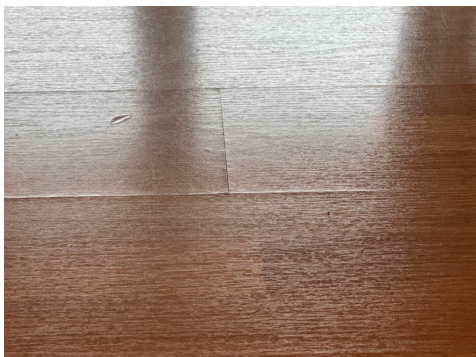


Glip i laminat.



Glip i laminat.

Tilstandsrapport



Fuktutsvelling i laminatskjøter og sår/merke.



Sprekk i overgang list - himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 18 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i lengderetning av stue.

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

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

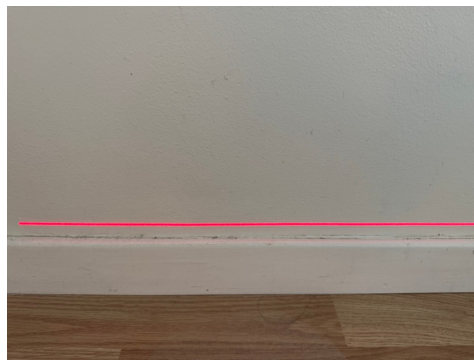
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

Radon

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

Badedør

Formpresset profilert dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre - stue/kjøkken.

Innerdørene ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk. Innerdør mellom stue - soverom glir delvis opp når den er åpen, og bør ev. justeres litt om mulig.

VÅTROM

2-ETG > BAD (2,9 M²)

! TG 3 Generell

Bad. Areal: 2,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr, innredning/skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2005 i regi av tidligere eier.
Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Pga konstatert fukt i tilstøtende vegg v/hulltaking har badet behov for renovering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

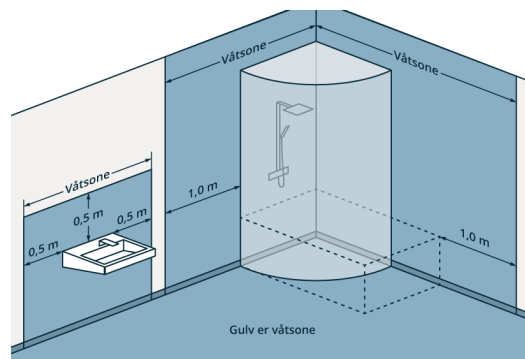
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det anbefales å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vindu i våtsone. Det anbefales å fjerne vindu v/ renovering slik at det ikke er vindu i våtsone. Det er fasadeendring å fjerne vindu slik at det må søkes til kommunen.



Bilde til opplysning.



Soppdannelse i himling som følge av at el.avtrekksventil har liten/ingen effekt.



Riss/krakelering i servant.

2-ETG > BAD (2,9 M²)

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i entre. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 84,7 % ved en temperatur på 19,9 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:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Kostnadsestimat gjelder å fjernet tre materialer med fuktskader og ev. uttørring av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskadet materiale må fjernes og ev. uttørkes i forbindelse med renovering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måling av relativ luftfuktighet.



Fuktskade i nedre del av vegg (synlig v/ hulltaking).

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN (25,2 M²)

! TG 2 Kjøkken - benkeplate

Laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkeplate har noe fuktutsvelling på underside v/ vask og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Fuktutsvelling på underside av benkeplate.



Fuktutsvelling på underside av benkeplate.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (25,2 M²)

! TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 25,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2006/2007.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.
JKE Design kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning.
Ett overskap med glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Medfølgende hvitevarer:

- Komfyr (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Ariston).
- Kjøleskap/frys (Whirlpool).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Rørpropp under vask.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (25,2 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent: Husqvarna. Fra 2006/2007.

Vurdering av avvik:

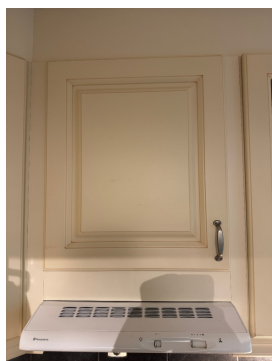
- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Ett lys på ventilator virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov. Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Felles stoppekran er plassert i u-etg, ellers er det noen stoppekraner på de forskjellige vanninstallasjonene inni leiligheten.

Vannrørene er av eldre årgang.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran i kjøkkenskap.



Felles hovedstoppekran i u-etg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern (rørfornyhet).

Det ble utført rørfornyng i sameiet i 2015/2016. Arbeidet ble utført av Vitek AS.

Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder/alder på rørfornyng.

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Badet har el.avtrekksventil og kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller luften ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

! TG IU Varmesentral

Sentralvarme:

Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue.

Felles varmtvannsforsyning via sentralvarme. Varmtvann er inkl. i fellesutgiftene (a-konto).

Nytt anlegg (brenner) og varmtvannstank utført av fagfolk (Titlestad/Gården Rørleggerservice) i 2015/2016. Sentralvarmeanlegg gikk over til bio-olje i 2020.

Felles varmesentral er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Eldre radiatorovn i stue.

! 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 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.

Sikringsskap i entre. Sikringsskap er oppgradert i august 2025. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

10 ampere. 2 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler med fjernavlesning er plassert i felles tavlerom i u-etg. Ny strømmåler i mai 2018.

El. oppvarming:

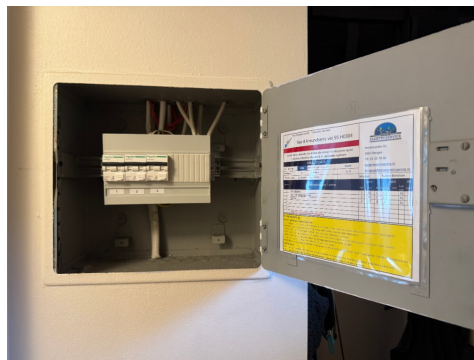
Varmekabler på bad.

BKK kontroll:

BKK kontroll ble utført 09.07.2025. Påpekte avvik ble utbedret av Bergen Elektro Service AS, og saken er avsluttet 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 eller når avvik er rettet. Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering, ev. utskiftninger av el.komponenter hvis man ønsker dagens standard.

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 entre.

Tilstandsrapport



Felles målerskap i u-etg.

Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

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

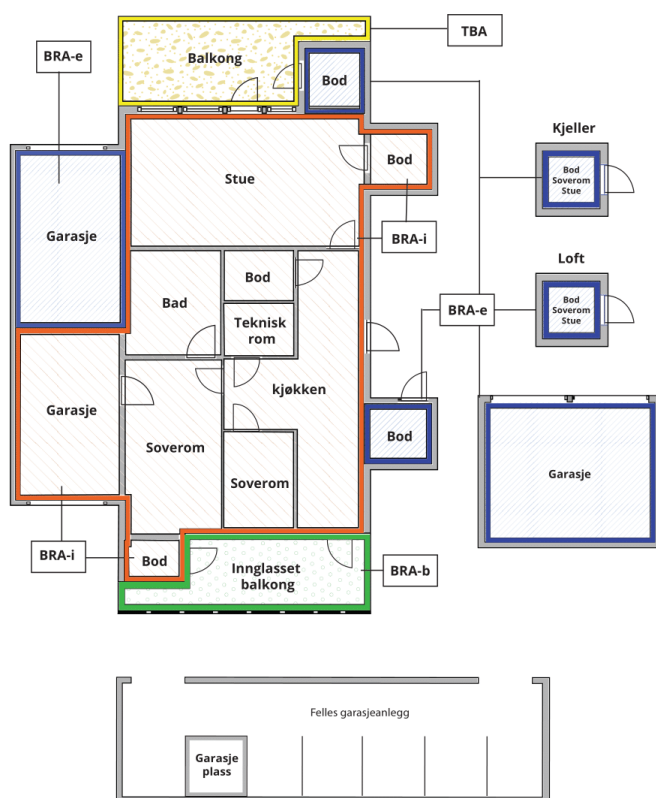
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		4		4	
2-etg	39			39	3
SUM	39	4			3
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (2,2 m ²), ekstern bod 2 (2 m ²)	
2-etg	Entré (1,6 m ²), bad (2,9 m ²), soverom (8 m ²), stue/kjøkken (25,2 m ²)		

Kommentar

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

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

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,7 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,48 m - 2,50 m.

Eksterne boder.

Leiligheten har tilhørende to boder i u-etg på 2 m² og 2,2 m² (inkludert i BRA-e). Bodene er merket 304.

Bodene ligger i u-etg (u1). Bodene ligger over bakkenivå.

Generelt:

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: 2025: Mindre el.arbeid/utbedring av BKK avvik. Arbeidet ble utført av Bergen Elektro Service AS.

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	39	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Francoise Marie Derrien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	360	0	27	2387.6 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Roald Amundsens vei 95

Hjemmelshaver

Francoise Marie Derrien

Kommentar

Fellesutgifter.

Det betales kr 4423,- pr mnd i fellesutgifter.

Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, a-konto sentralvarme/varmtvann, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift av sameiet.

Boligselskap

Sameiet Roald Amundsens
Vei 95

Forretningsfører

OBOS. Tlf: 02333.
www.obos.no

Organisasjonsnr

888084622

Felles formue

Kr. 7 600 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 148 666 22.09.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fridalen.

Fra leiligheten er det utsikt over deler av Bergensdalen, Minde, Wergeland og Løvestakken mm.

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og eneboliger.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere

dagligvare butikker i gangavstand. Apotek, butikk, treningsenter og spisested på Wergeland.

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, Gimle Skole og Høgskolen i Bergen mm.

Fridalen skole og Årstad brannstasjon barnehage innen få minutters gange. Montessori skole og barnehage på Brann Stadion.

Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.

Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Gangavstand til holdeplass for bybanen.

Leiligheten har sentral beliggenhet i h.h.t til Høgskoleområdet på Kronstad, som er tilrettelagt for 7000 studenter.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via 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 (20000). Formål: Bolig.

Planid: 20000.

Saksnr: 199938317.

Planens navn: BERGENSDALENS MIDTRE DEL.

Type plan: Eldre reguleringsplan.

Planstatus: Gjeldende plan.

Vedtak i kraft: 18.12.1922.

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

Om tomten

Tomt:

Tomtearealet er felles for sameiet. Andel fellesareal: 79,6 m² ihht sameiebrøk.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:

Sameiet har flere parkeringsplasser på oppsiden av blokken, ellers er det parkering i offentlig vei (soneparkering).

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.

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

Sameiebrøken er fordelt 1/30.

Servitutter.

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

Servitutter i grunn:

23.06.1909 910350 BESTEMMELSE OM VEG

Overført fra: 1201/160/360//

Grunnavståelse

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

02.07.1915 903818 BESTEMMELSE OM VEG

Overført fra: 1201/160/360//

Grunnavståelse

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

16.11.1934 906406 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: 1201/160/362//

Overført fra: 1201/160/360//

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

07.12.1934 906408 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Overført fra: 1201/160/360//

Bestemmelse om felles vegg

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

22.01.1935 910541 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING

Overført fra: 1201/160/360//

Solidarisk ansvar for reparaasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

19.10.1964 7778 BEST OM GARASJE/PARKERING

Overført fra: 1201/160/360//

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

19.02.1965 1453 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Overført fra: 1201/160/360//

Bestemmelse vedrørende omlegging av ledninger m.v.

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

05.01.1967 110 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING

Overført fra: 1201/160/360//

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

Heftelser:

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

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:

Sameiet Roald Amundsens vei 95 består av til sammen 30 leiligheter i en lavblokk.

Adkomst leiligheter via trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.

Felles vaskerom og tørkerom i u-etg.

Felles bod i u-etg for oppbevaring av sykler, barnevogner etc (nye sykkelstativ i 2018).

Styreleder i sameiet: Daniel Tvedt Syslak.

Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 888 084 622.

Navn/ fortaksnavn: Sameiet Roald Amundsens Vei 95 .

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.

Registrert i enhetsregisteret: 18.04.2005

Stiftelsesdato: 21.11.1983

Forsikring:

Sameiets bygningsmasse er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr 88413417.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Tidligere salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
BKK rapport		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Div. fakturaer		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

EGNE PREMISSE:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppgavsgiver, med mindre annet fremgår.

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

Vedrørende egenerklærings skjema:

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