

Frydenbølien 6 5056 BERGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1978

BRA: 66 m²

BRA-i: 58 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25692>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Tg2 grunnet alder.
Vinduer blir byttet i forbindelse med oppgradering av fasader.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er med laser målt høydeforskjeller på gulv. I stue er det påvist ca 25 mm høydeforskjell, og i gang er det målt ca 6 mm.
Det er ikke uvanlig å oppleve at det er høydeforskjeller i eldre boliger.
Det er ikke noe som tyder på skader eller svekkelser i leiligheten.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter. Laminerte benkeplater. Her er induksjonstopp, stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøl/ frys. Innredning fra 2016, benkeplater fra 2022.

Ventilator som også styrer avtrekk bad.
Alminnelig slitasje på innredning. Noe bruksmerker på fronter. Tg2 settes grunnet dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør gis TG2 da halvparten av forventet levetid er nyttet.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tg2 da alder på membran er ukjent og at det ikke er dokumentasjon på membran/ tettesjikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.12.2024

Rapportdato
17.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Joar Svindland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Vedlagt i salgsoppgaven.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Jarleif Amundsen**

Telefon: **90717000**

Firma: **Amundsen Taksering**

Epost: **jarleifen@gmail.com**

Adresse: **Grimstadveien 102, 5252**

Søreidgrend

Informasjon om boligen

Adresse: **Frydenbølien 6, 5056 Bergen**

Kommunenr: **4601**

Gårdsnr:

156

Bruksnr:

105

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

57

Leilighetsnr:

Byggeår: **1978 - lht Matrikkelbrev.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Bygget er oppført i 1978.

Eier har eiet og bebodd leiligheten siden 2023.

I hans eietid er alminnelig vedlikehold utført. Han har også malt stue på vegger og himlinger, og vegger i gang.

Borettslaget starter på renovering av fasader, yttertak, samt montere balansert ventilasjon og vannbåren varme. Arbeidet vil pågå i ca 2 år.

2 boder følger leiligheten.

Bod nr 57 er 3,2 kvm og er like bortenfor leiligheten.

Bod nr 57 lenger borte i gangen er ca 4,8 kvm.

Grunnmur oppført i betong.

Yttervegger i trekonstruksjoner med fasadeplater.

Yttertak med papptekking.

Garasjeplass nr 60 med ladeuttak og ca 250 cm bredde.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	66	58	8	0	0
Totalt m²	66	58	8	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	58	56	2	Entre/ gang ca 7,8 kvm Bad/ vaskerom ca 4,8 kvm Soverom ca 11 kvm Stue ca 26 kvm Kjøkken ca 6,6 kvm	Intern bod ca 2 kvm 2 eksterne boder. Begge merket nr 57.
Totalt m²	58	56	2		

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2- lags isolerglass i trekarmen. Utvendige metallbeslag.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tg2 grunnet alder. Vinduer blir byttet i forbindelse med oppgradering av fasader.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Betongdekke i etasjeskillet.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er med laser målt høydeforskjeller på gulv. I stue er det påvist ca 25 mm høydeforskjell, og i gang er det målt ca 6 mm. Det er ikke uvanlig å oppleve at det er høydeforskjeller i eldre boliger. Det er ikke noe som tyder på skader eller svekkelser i leiligheten.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter. Laminerte benkeplater. Her er induksjonstopp, stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøl/ frys. Innredning fra 2016, benkeplater fra 2022.

Ventilator som også styrer avtrekk bad.

Alminnelig slitasje på innredning. Noe bruksmerker på fronter. Tg2 settes grunnet dette.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator som også styrer avtrekk bad.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1****6.4 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent

Avløpsrør gis TG2 da halvparten av forventet levetid er nyttet.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørrør-system med samleskap i bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rørøpplegg byttet i 2016 til badet. Synlige rørrør i kjøkkenbenk. Aquastop montert på kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i fellesgang. Dette med hovedsikring 2x40 Ampere, og 6 stk jordfeilsautomatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmat i sikringsskap er byttet til denne leiligheten i 2022. Diverse stikkontakter og brytere byttet.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.8 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Panelovner og varmekabler på badet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det tas ikke service å denne typen installasjon.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Mekanisk avtrekk fra kjøkken (ventilator) og avtrekk på bad (styrt av kjøkkenvifte). Utover dette er det naturlig utlufting via vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet er helfliset og har gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ifølge tidligere prospekt er badet renoverert i 2016. Nye dusjvegger og dusjgarnityr montert nylig. Noen få fliser byttet ut da det var bom i disse.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Dusjdører er normalt innslått og sluk dekker da hele rommet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tg2 da alder på membran er ukjent og at det ikke er dokumentasjon på membran/ tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med servantskap, vegghengt wc, dusjløsning med innsvingbare dører, og plass til vaskemaskin og tørketrommel.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Lite riss i servant. Nye dusjvegger og nytt dusjgarnityr.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekk styrt av kjøkkenventilator. Flat terskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltatt mellom bod og dusj. Ikke påvist på skade.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.11 Øvrig: Overflater

Beskrivelse
Gulv med parkett. Alminnelig slitasje, alder tatt i betraktning. Vegger med malte plater. Stue og gang malt siste år. Alminnelig slitasje. Himlinger med malt betong og malte plater. Stuehimling malt i 2024. Forøvrig alminnelig slitasje. Dører i formpresset hvit utførelse. Glassdør mellom stue og entre. Noe mindre bruksmerker.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant