

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Storetveitvegen 90 F, 5072 BERGEN

 BERGEN kommune

gnr. 13, bnr. 996, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 21285-1018

Referansenummer: RA4197

Foretak: TBDU AS



 NITO

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.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



ØNITO

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besikket fra takvindu.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak.
Grøvik aluminiums renner og nedløp.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon utover innvendig himling.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har malt hovedytterdør fra Swedoor og skyvebalkongdør i malt tre fra Norgesvinduet.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Terrasse på bakkeplan med utvendig tilkomst og innvendig tilkomst via stue/kjøkken. Møre Royal terrassebord.
Balkong i 2 etasje, tilkomst via tv-stue. Møre royal terrassebord, Glassrekkverk.
Takterrasse med tilkomst via stue. Møre royal terrassebord, Glassrekkverk.
Det er reklamert på sprekker i 2 glass i rekkverket. Dette blir utbedret av utbygger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fliser på gulv på bad, parkett på øvrige rom. Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.
Boligen har lakkert tretrapp.
Malte glatte dører, glass dør fra gang til stue/kjøkken. Skyvedør til tv-stue og soverom i 2 etasje. Hvitpigmentert dørterskel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3m2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4cm. Det er nedsenk i dusjsone.
Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Disse er levert av Probad. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Avtrekk med balansert ventilasjon, tilluft til rommet via spalte mellom dørrblad og terskel.
Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Det skal ikke taes hull i badekabiner for fuktsøkt. Badet er ubrukt.

Bad/vaskerom - 5.2m2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm.
Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Disse er levert av Probad. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk med balansert ventilasjon, tilluft til rommet via spalte mellom dørrblad og terskel.
Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Det skal ikke taes hull i badekabiner for fuktsøkt. Badet er ubrukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal Kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i taket i gang/entre.
Viftekonvektor i 3 etasje.
Boligen er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og tappevann.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.
Vannbåren gulvvarme 1 etasje i stue/kjøkken og gang.
Fra leveranse beskrivelse i prosjekt.
Elektro leveres iht. NEK 400. Alle synlige stikk og brytere leveres i Elko polar hvit utførelse eller tilsvarende. Stikkontakter leveres som «bigboks» forberedt for smarthusinnstallasjon.
Følgende smarthus integrasjon fra Eaton er medtatt:
• Lysstyring.
• Xcomfort bridge sentralenhet, montert sentralt i boligen ved WLAN router.
• Trådløse brytere som festes rett på veggen uten veggboкс.

BRANNSIKRING

Alle leiligheter sprinkles, det er synlige sprinkelhoder. Fulldekkende automatisk brannvarslingsanlegg med multidetektorer og røykdetektorer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell / fylte masser.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

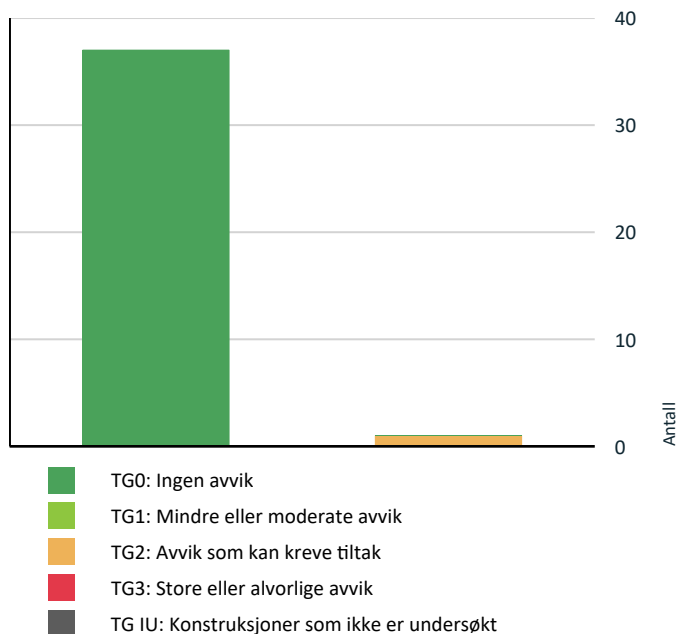
Rekkehus

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

Det foreligger oppdaterte tegninger for boligen. Det er gjort en del endringer fra planløsning i standard prospekt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ **Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken - 41.3m2 > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2025

Standard

Bygget har gjennomgående ny/urbukt standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

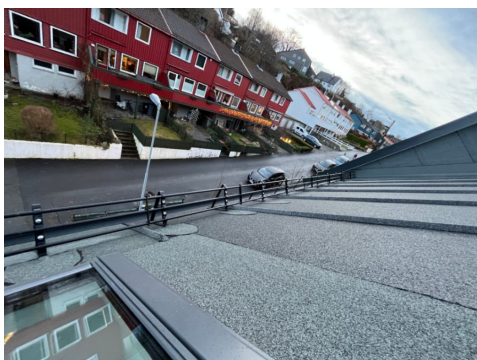
Alle bygningsdeler er nye.

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra takvindu. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



! TG 0 Nedløp og beslag

Grøvik aluminiums renner og nedløp. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

! TG 0 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

! TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon utover innvendig himling. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

! TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

! TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra Swedoor og skyvebalkongdør i malt tre fra Norgesvinduet. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



! TG 0 Takterasse - 11.3m2

Takterasse med tilkomst via stue. Møre royal terrassebord, Glassrekkverk.



! TG 0 Terrasse - 14m2

Terrasse på bakkeplan med utvendig tilkomst og innvendig tilkomst via stue/kjøkken. Møre Royal terrassebord.

Tilstandsrapport



! TG 0 Balkong - 10.5 m2

Balkong i 2 etasje, tilkomst via tv-stue. Møre royal terrassebord, Glassrekkverk.



INNENDIG

! TG 0 Overflater

Fliser på gulv på bad, parkett på øvrige rom. Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

! TG 0 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.



! TG 0 Innvendige dører

Malte glatte dører, glass dør fra gang til stue/kjøkken. Skyvedør til tv-stue og soverom i 2 etasje. Hvitpigmentert dørterskel.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD - 3M2

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



ETASJE 1 > BAD - 3M2

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 1 > BAD - 3M2

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4cm . Det er nedsenk i dusjsone.

ETASJE 1 > BAD - 3M2

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Disse er levert av Probad. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE 1 > BAD - 3M2

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 1 > BAD - 3M2

! TG 0 Ventilasjon

Avtrekk med balansert ventilasjon, tilluft til rommet via spalte mellom dørbblad og terskel.

ETASJE 1 > BAD - 3M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Det skal ikke taes hull i badekabiner for fuktsøkt. Badet er ubrukt.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM - 5.2M2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM - 5.2M2

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM - 5.2M2

! TG 0 Overflater Gulv

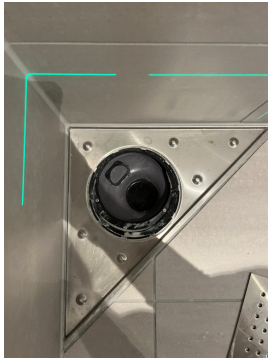
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM - 5.2M2

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Disse er levert av Probad. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM - 5.2M2

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM - 5.2M2

! TG 0 Ventilasjon

Avtrekk med balansert ventilasjon, tilluft til rommet via spalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM - 5.2M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

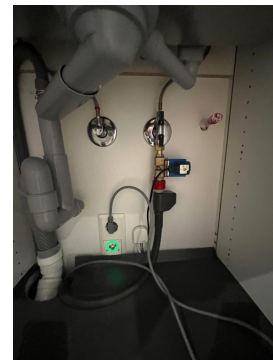
Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Det skal ikke taes hull i badekabiner for fuktsøkt. Badet er ubrukt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN - 41.3M2

! TG 0 Overflater og innredning

Sigdal Kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN - 41.3M2

! TG 2 Avtrekk

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft

Tilstandsrapport



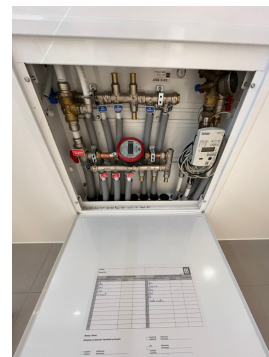
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Rør skap bad 1 etasje



Rør skap bad 2 etasje

! TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i taket i gang/entre.



! TG 0 Andre VVS-installasjoner

Viftekonvektor i 3 etasje.



! TG 0 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Boligen er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og tappevann.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

! TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme 1 etasje i stue/kjøkken og gang.



! TG 0 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.

Fra leveranse beskrivelse i prosjekt.

Elektro leveres iht. NEK 400. Alle synlige stikk og brytere leveres i Elko polar hvit utførelse eller tilsvarende. Stikkontakter leveres som «bigboks» forberedt for smarthusinnstallasjon.

Følgende smarthus integrasjon fra Eaton er medtatt:

- Lysstyring.
- Xcomfort bridge sentralenhet, montert sentralt i boligen ved WLAN router.
- Trådløse brytere som festes rett på veggen uten veggboкс.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja FLM Elektro AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Anlegget er fra 2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Anlegget er fra 2025.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Anlegget er fra 2025.

Tilstandsrapport



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

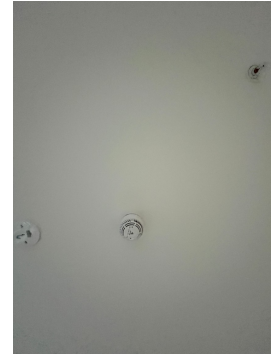
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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.

BRANNSIKRING

Alle leiligheter sprinkles, det er synlige sprinkelhoder. Fulldekkende automatisk brannvarslingsanlegg med multidetektorer og røykdetektorer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Nytt brannslukningsapparat.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei datert 2025
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei I henhold til dagens krav.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Ingen avvik registrert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell / fylte masser.

! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

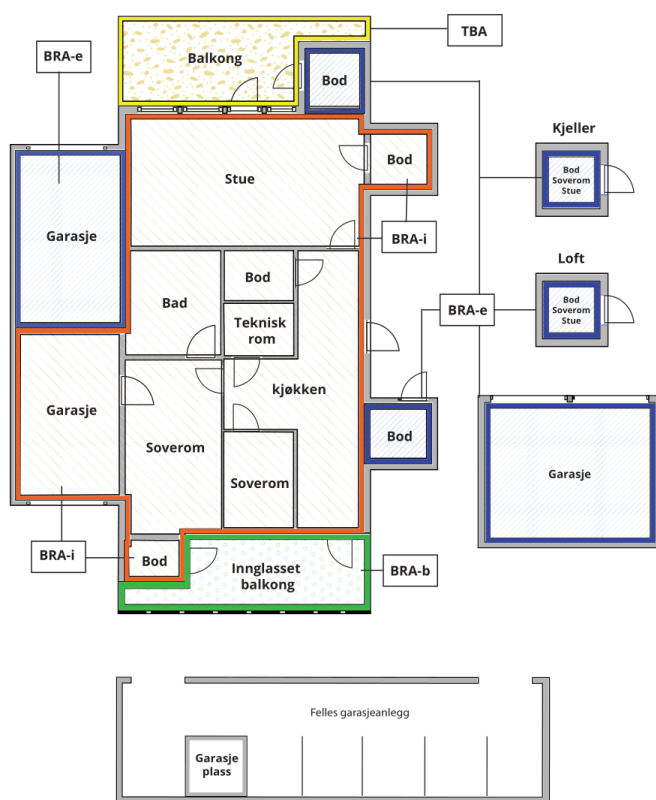
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	53			53	14
Etasje 2	53			53	11
Etasje 3	29			29	11
kjeller					
SUM	135				36
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang - 5.4m ² , bod - 1.9m ² , bad - 3m ² , stue/kjøkken - 41.3m ²		
Etasje 2	Soverom - 14m ² , tv-stue - 14.7m ² , bod - 4.7m ² , bad/vaskerom - 5.2m ² , gang / trapp - 11.4m ²		
Etasje 3	Stue m/trapp - 29m ²		
kjeller			

Kommentar

Leiligheten har fast parkeringsplass i garasje med elbil lader.
Leiligheten disponerer en gitterbod oppmålt til 5.6m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger oppdaterte tegninger for boligen. Det er gjort en del endringer fra planløsning i standard prospekt.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ingen avvik

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)
Rekkehus	128	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Daniel Ulvatn	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	996		10	135 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Storetveitvegen 90 F

Hjemmelshaver

Magnus Bo, Magnus Per Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Storetveithagen ligger midt i smørøyet, kun en kort gåtur unna Sletten senter, dagligvarebutikker, skole, idrettsanlegg, barnehage, bybanen, Gamlehaugen, Fantoft stavkirke og mye mer. Herfra kan du også gå opp på Løvstakken i vest og Landåsfjellet i øst. Vil du inn til sentrum, enten det er for jobb, konserter, forestillinger eller shopping, er det bare å spasere 250 meter bort til bybanestoppet på Fantoft, hoppe på bussen rett utenfor, sykle eller kjøre den korte veien inn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

DET ER VEDTATT EN EGEN REGULERINGSPLAN FOR TOMTEN OG PROSJEKTET ÅRSTAD. GNR 13 BNR 996 MFL., STORETVEITVEGEN, BOLIGER
- Nasjonal arealplan-ID 4601_66250000
- Saksnr. 202220539
- Ikrafttrådt 22.06.2022

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grus og belegningsstein ved inngangsdør, det er jord rundt boligen som skal opparbeides til plen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring				Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	
2	19.12.2025	
3	19.12.2025	

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 tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er 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.

• Fuktøk: 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](#)