

Tilstandsrapport



 Leilighet i boligblokk

 Terneveien 1, 5097 BERGEN

 BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 924

Aksjenummer 2075-2158

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 20286-2394

Referansenummer: JC4275

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 tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9600 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 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.

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: 1959

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. Boder og vaskeri i u-etg.

Det ble utbedret drenering lokalt i 2019/2020 pga fuktinnsig i noen kjellerboder under Terneveien 5. 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:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Påforet på innside med bindingsverk/platekledning. Fasade mot øst og gavlvegger er påforet på utside og kledd med liggende/stående stål/aluminiumskledning. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i.h.h.t dagens standard. Felles trapperom ble oppusset i 2014/2015. Fasadene ble oppgradert i tidsperioden 1984 - 1989. Murfasade mot vest ble malt i 2022. Fasadene fremstår med eldre standard. Fasadene er boliglagets ansvar.

Taktekking:

Saltak. Konstruksjon av taksperrer, tekket med sutak, lekter og tegltakstein. Renner og nedløp i hvit aluminium. Ny taktekking i 2004. Taktekking er boliglagets ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger 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, en-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt strie, malt tapet, mdf panel.
Himling: Takplater, malt platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nytt parkettgulv på ett soverom i 2009.
- Nye gulvfliser i entre/gang og kjøkken i 2011/2012.
- Nytt laminatgulv på ett soverom i ca 2017/2018.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

- Begge soverom ble malt i 2025.
- Nye lister vestvendt soverom 2025.

Annet:

- Garderobeskap med skyvedørsfronter på ett soverom.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe). Pipene i boliglaget er fornyet med nytt innvendig stålrør våren 2025. Arbeidet ble utført av Murmester Roy Stenehem AS.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Morsø. Fra 2011. Montert av Varme AS. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i entre/gang.

Innvendige dører:

Formpresseste profilerte dørblad.
Dørblad mellom entre/gang - stue er ikke monteret.

Innerdørene ble skiftet i tidsperioden 2009 - 2012.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 4,5 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett overskap, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoveret i 2011. Arbeidet ble utført av Rørleggeriet AS.
Ny dusjvegg ble monteret i 2023.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 8,6 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.

Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, malt platekledning i himling.

Fosslinje kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Takhøy innredning. Kjøleskuffer har fronter i børstet stål.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Electrolux). Fra 2025. Pæren er gått og ikke byttet.
- Platetopp m/induksjon (Zanussi).
- Oppvaskmaskin (Zanussi).
- Kjøleskuffer, 2 stk (Norcool).

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

Blandebatteri/kran skal skiftes før salg av leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør i skap på bad. Type rørsystem: Uponor. Stoppekran er plassert i rør i rør skap og bak inspeksjonsluke på bad.
Avløpsrør av plast. Hovedstamme av støpejern.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 200 liter. Fra: 2012.
Produsent: Høiax.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2011. Vvs-arbeid ble utført av Rørleggeriet AS. Felles kobberrør og felles støpejernsrør er av eldre årgang.

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

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer).

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 3 stk.
10 ampere. 2 stk.

Sikringsskap ble oppgradert i 2011/2012. Arbeidet ble utført av Data Elektriske AS. Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Nye led pærer i spotlights i 2025.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad og kjøkken. Fra 2011/2012.
Gulvvarme på begge soverom. Fra 2009.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Panasonic. Fra 2024.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

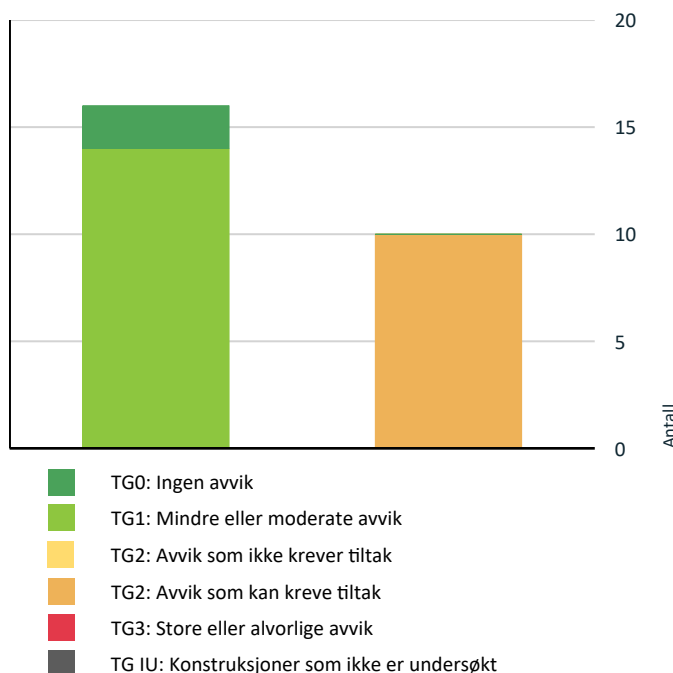
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > U-etg > Bad (4,5 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Bad (4,5 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > U-etg > Kjøkken (8,6 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1959

Kommentar
Oppgitt i boliginformasjon fra Vestbo

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:

3 roms aksjeleilighet i u-etg (endeleilighet). Ssb-nr: U0101.

Vestvendt terrasse på ca 20 m² med utgang fra stue, hvorav 9 m² er overbygd.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg og en bod i loft-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er boliglagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i malte trekarmner. Utv. beslag på vinduer fra 2004.

Ett stuevindu og soveromsvindu mot vest ble skiftet i 2004. Stuevindu mot nord ble skiftet på 1970/1980-tallet.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vinduer er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe svelling i MDF tilsetning v/soveromsvindu mot vest. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder eldre stuevindu). Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmene enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

MDF tilsetning med svelling bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.

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



Fuktutsvelling i MDF tilsetning på soverom mot vest.

TG 0 Nye vinduer mot øst

Isolerglass i hvite trekarmner.

Soveromsvindu mot øst, kjøkkenvindu og badevindu er skiftet i 2025. Vinduene har ingen slitasje. Vinduer er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Terrassedør: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Terrassedør ble skiftet i 2004. Terrassedør ble malt i 2025. Felles branndører i u-etg og loft-etg ble skiftet i 2019.

Terrassedør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Terrassedør er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Ytterdør

Ytterdør: Finert dørbord i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.

Ytterdør ble skiftet i 1986. Nytt callinganlegg/portelefon i boliglaget i 2020/2021.

Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Ytterdør er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør tar litt i karm. Ytterdør bærer preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør bør justeres litt, om mulig. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på ca 20 m² med utgang fra stue, hvorav 9 m² er overbygd.

Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående bord og toppbord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen ble tillaget i 2010 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført av Helland AS. Terrassen er beiset/malt i 2025. Samtidig er det skiftet deler av toppbord på rekkverk og skiftet enkelte terrassebord.

Terrassen 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:

Utvendig trevirke/terrassebord har værøppsprukket trevirke flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Terrasse med utgang fra stue.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, en-stavs eikeparkett, keramiske fliser.

Vegger: Malt strie, malt tapet, mdf panel.

Himling: Takplater, malt plateledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nytt parkettgulv på ett soverom i 2009.
- Nye gulvfliser i entre/gang og kjøkken i 2011/2012.
- Nytt laminatgulv på ett soverom i ca 2017/2018.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.
- Begge soverom ble malt i 2025.
- Nye lister vestvendt soverom 2025.

Annet:

- Garderobeskap med skyvedørfronter på ett soverom.

Mrk.

Det er noe hull i gulvfliser i entre/gang. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

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.

TG 2 Overflater - påpekte punkter

Tilstandsrapport

Eiers liste over feil/mangler:

- Trappen på terrassen er ikke skrudd fast, men fungerer helt fint.
- Noen skuffer i frysen har knekk i plastikken, men fungerer.
- Gulvet på østvendt soverom var byttet av selger i ca 2018. Ved bytte av gulv revnet en del av folien til varmekablene til gulvet. Det var fikset ved å sette på en forlenger/connector på folien. Varmekabelene fungerer som de skal.
- Det er en liten del i venstre hengsel til toalettlokk som er ødelagt/forsvunnet, men påvirker ikke funksjonen.
- Vi har hatt svartmugg på vestvendt soverommet, men har fjernet det og gjort tiltak til at det ikke skal komme tilbake, og det har ikke komnt tilbake. Dette skjedde pga sengen sto for nærme vinduet og skapte fukt.
- Gulvet til vestvendt soverom har hatt en feil som gjorde at gulvet buet kraftig om sommeren, mest sannsynlig pga det utvidet seg pga varm/fukt. Vi har fjernet noen gulvplanker som lå helt til vest-veggen i rommet, kappet de til, og lagt ned igjen, men uten å lime/feste de til de andre plankene. Dette er synlig.
- To hull under det store vinduet i stuen, pga tidligere vegghengt varmepanel.
- Et hull i veggen på «gjesterommet», fra tidligere eier.
- Et svimerke på gulv i stuen som kom av ikea lampen i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Se over for nærmere beskrivelse av påpekte feil/mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nevnte feil/mangler bør lokal utbedres/ordnes for å lukke avviket.

TG 1 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 - 14 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder 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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe). Pipene i boliglaget er fornyet med nytt innvendig stålrør våren 2025. Arbeidet ble utført av Murmester Roy Stenehjem AS.

Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Morsø. Fra 2011.

Montert av Varme AS. Peisovn er rentbrennende.

Feieluke er plassert i entre/gang.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er boliglagets ansvar.

TG 1 Innvendige dører

Formpresseste profilerte dørblad.

Dørblad mellom entre/gang - stue er ikke montert.

Innerdørene ble skiftet i tidsperioden 2009 - 2012. Alle dørlister ble malt 2025.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

U-ETG > BAD (4,5 M²)

Generell

Bad. Areal: 4,5 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett overskap, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.

El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoveret i 2011. Arbeidet ble utført av Rørleggeriet AS. Ny dusjvegg ble montert i 2023.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

U-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist svertesopp i silik CONFUGER.

Tilstandsrapport

Vindu er plassert i våtsone. Det er rørgjennomføring i dusjsone (ukurant løsning).

Det er påvist svertesopp i noen silikonfuger i dusjsone.

Selv om svertesopp kan oppstå på silikonfuger i fuktige omgivelser som bad, utgjør den ingen helserisiko. Soppen er kun overfladisk og påvirker ikke silikonens funksjon. Regelmessig rengjøring og god ventilasjon kan bidra til å redusere misfarging, men selve svertesoppen er ufarlig.

Konsekvens/tiltak

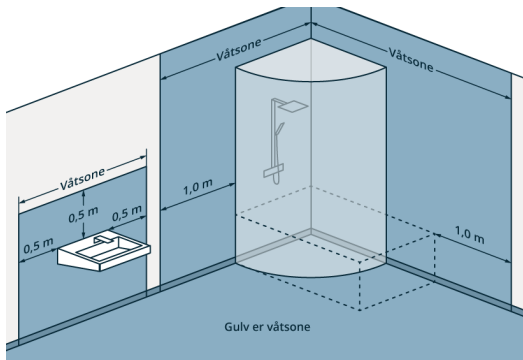
- Andre tiltak:

Vindu bør fuktbeskyttes med feks. plexiglass eller forheng, ev. bør det monteres lukket dusjkabinett.

Silikonfuger med svertesopp bør lokal utbedres, ev. skiftes av fagperson.



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.



Rørgjennomføring i dusjsone (ukurant løsning). Løsning bør utbedres v/ en eventuell oppgradering av bad.



Svertesopp i silikonfuge i dusjsone.

U-ETG > BAD (4,5 M²)

! TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 15 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.

Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:

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

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

U-ETG > BAD (4,5 M²)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig membran/klemring i sluk. Membran: Smøremembran/membranplater.

Membran/tettesjikt vil få TG 2 pga alder når badet er 15 år eller eldre.

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.



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

U-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett overskap, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

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

U-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt, men inspeksjonsluke på bad er benyttet for måling og inspeksjon. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 56,4 % ved en temperatur på 21,3 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.

Vedr. fuktkontroll:

Det er i vegg bak dusjsone det er mest hensiktsmessig å utføre fuktkontroll, men på dette badet kunne ikke fuktkontroll i tilstøtende vegg bak dusjsone utføres pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsone er en yttervegg og den andre delen vender mot kjøkken. Vegg mellom bad - kjøkken har mange tekniske installasjoner og vannrør.

Siden det ikke er gjort hulltaking bak dusjsonen, kan man ikke utelukke muligheten for fukt i dette området basert på den gjennomførte undersøkelsen.



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

U-ETG > KJØKKEN (8,6 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Areal: 8,6 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.

Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, malt platekledning i himling.

Fossline kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Takhøy innredning. Kjøleskuffer har fronter i børstet stål.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Electrolux). Fra 2025. Pæren er gått og ikke byttet.
- Platetopp m/induksjon (Zanussi).
- Oppvaskmaskin (Zanussi).
- Kjøleskuffer, 2 stk (Norcool).

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

Blandebatteri/kran skal skiftes før salg av leiligheten.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.

Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Det anbefales å montere sprutsikker overflate utenpå MDF panel: MDF-paneler er populære på kjøkkenet på grunn av sitt estetiske uttrykk og enkle montering, men de er ikke naturlig motstandsdyktige mot fukt. Over benkeplaten utsettes veggene ofte for vannsprut, damp og fett fra matlaging. Uten beskyttelse kan MDF svelle, misfarges eller bli permanent skadet. Ved å montere en sprutsikker overflate – som glass, fliser eller spesialbehandlet laminat – beskytter man panelet mot fukt og slitasje, samtidig som det blir enklere å rengjøre. Dette forlenger levetiden på panelet.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.



Mdf panel over benkeplate.

U-ETG > KJØKKEN (8,6 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent: Røroshetta. Fra 2012.

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør i skap på bad.
Type rørsystem: Uponor. Stoppekrane er plassert i rør i rør skap og bak inspeksjonsluke på bad.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2011. Vvs-arbeid ble utført av Rørleggeriet AS.
Felles vannrør er boliglagets ansvar.



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



Stoppekran i rør i rør skap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken i 2011/2012. Arbeidet ble utført av Rørleggeriet AS.
Felles avløpsrør er boliglagets ansvar.

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

TG 2 Felles vann- og avløpsrør

Felles vannrør av kobber og felles avløpsrør av støpejern.
Felles vann- og avløpsrør er av eldre årgang og er boliglagets ansvar.

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

Irr:
Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

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

Det er irr på kobberrør bak inspeksjonsluke på bad.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran bak inspeksjonsluke på bad.



Irr på kobberrør bak inspeksjonsluke på bad.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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

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 innneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegg for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innneklima.

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 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 200 liter. Fra: 2012. Produsent: Høiax.

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



Varmtvannstank i kjøkkenskap.

! TG 2 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.

Tilstanden 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 fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.

Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer).

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 3 stk.

10 ampere. 2 stk.

Sikringsskap ble oppgradert i 2011/2012. Arbeidet ble utført av Data Elektriske AS. Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Nye led pærer i spotlights i 2025.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad og kjøkken. Fra 2011/2012.

Gulvvarme på begge soverom. Fra 2009.

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Panasonic. Fra 2024.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Opplysninger fra eier: Ukjent. Det er har ikke vært utført el.arbeid i min boperiode.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger fra eier: Jeg har ikke mottatt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
- 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?
Opplysninger fra eier: Ja, 2016, sak 154082, 2 ledninger var ikke avsluttet forskriftsmessig og sikringskurs manglet varig merking.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 iht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Vedr. manglende samsvarserklæring:

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll siden 2016. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.



Sikringsskap i fellesarealer.



Varmepumpe med uttak i stue.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

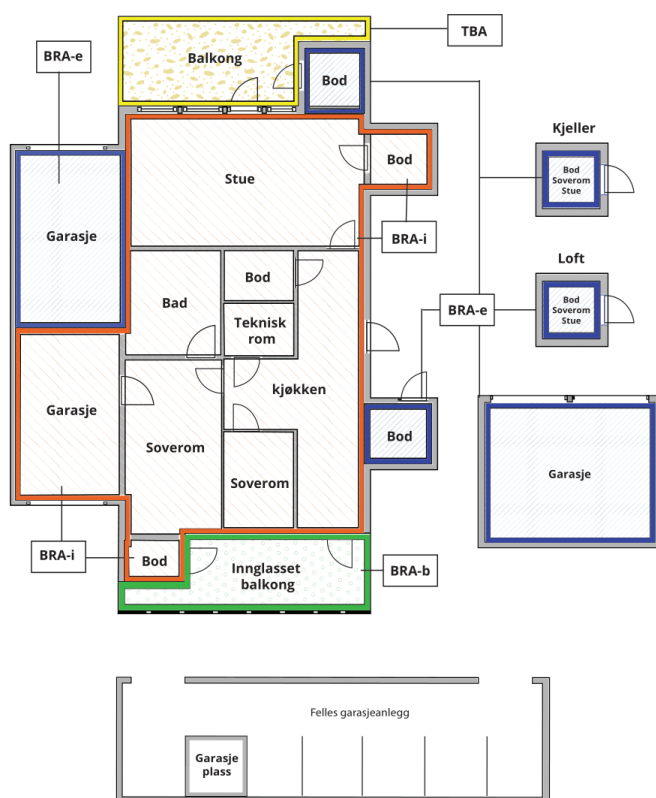
Hva er måleverdig areal?

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

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	63	6		69	20
Loft-etg		2		2	
SUM	63	8			20
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré/gang (3,1 m ²), bad (4,5 m ²), soverom (11,8 m ²), soverom 2 (10,6 m ²), stue (20,3 m ²), kjøkken (8,6 m ²)	Ekstern bod (3,4 m ²), ekstern bod 2 (2,8 m ²)	
Loft-etg		Ekstern bod (1,9 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 4,1 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 er: 2,52 m - 2,53 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 2,8 m² og 3,4 m² og en bod i loft-etg på 1,9 m² (gulvareal: 4,7 m²).

Eksterne boder er inkludert i BRA-e. Bodene er merket u2.

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: Malingsarbeid/mindre oppussingsarbeid de senere årene er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	63	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Magnus Sønnesyn	Kunde
	Isabel Nielsen	Eiers samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	924		0	3399.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Terneveien 1							
Hjemmelshaver							
Terneveien Boliglag AS							

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0101/Terneveien Boliglag A/S	930422800	U0101	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Magnus Sønnesyn

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

2075-2158

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Landås.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Løvsbakken.
Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gang avstand på Landås.
Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole og Høgskolen i Bergen. Nye Landås skole åpnet høsten 2016.
Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum. Ca 10-15 minutters gange til holdeplass for bybanen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Det ble utført rørfornyning på uvendige avløpsrør i 2017.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (10610000). Formål: Bolig.
Planid: 10610000.
Planens navn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 28.04.1952.
Bestemmelser:
- Bebyggelsen skal oppføres av mur eller betong med ildfaste etasjeskillere.
- Bebyggelsen skal kun innredes til beboelse og de nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene.

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 boliglaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering i offentlig vei. Laget har også flere parkeringsplasser, tildeles etter venteliste.

Tinglyste/andre forhold

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

Informasjon om boliglaget

Informasjon om boliglaget:

Terneveien Boliglag A/S med adresse Terneveien 1-3-5-7 består av til sammen 28 leiligheter i en lavblokk.

I tillegg har boliglaget 4 hybler for utleie.

Adkomst leiligheter og hybler via trappeoppgang.

Felles vaskeri med tørketrommel og vaskemaskin i u-etg. Felles tørkeloft.

Felles sykkelbod og vognrom i u-etg.

Husdyr må godkjennes i oppgangen, samt styret.

Parkeringsplasser tildeles etter søknad til styret.

Styreleder i boliglaget: Tor Helge Bottolfsen.

Boliglaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 930 422 800.

Navn/foretaksnavn: Terneveien Boliglag A/S.

Organisasjonsform: Aksjeselskap.

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.

Stiftelsesdato: 19.10.1955.

Næringskode(r): 68.100 Kjøp og salg av egen fast eiendom.

Forsikring:

Boliglagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP615867.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Dokumentasjon- drift og vedlikeholdsinstruks på bad			Fremvist		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	
2	24.02.2026	Revidert/endret tilstandsrapport etter opplysninger fra eier.

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 dampsperrer 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](#)

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 utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppgdragsgiver, 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.

REVIDERING/ENDRING AV TAKSTRAPPORT:

Denne rapporten er basert på befaring av eiendommen den 26.08.2025. De fleste observasjoner og opplysninger er fra opprinnelig befaring, supplert med nye opplysninger ny eier/oppgdragsgiver.