Tilstandsrapport

Eiet seksjon

Sandsliåsen 57 E, 5254 SANDSLI

BERGEN kommune

gnr. 116, bnr. 289, snr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1915 **Eiendomsverdi ref nr:** KH2110

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

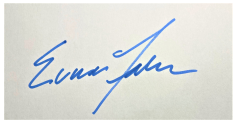
Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Leiligheten fremstår i god vedlikeholdsmessig stand.
Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Eiet seksjon - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Det er ikke mulig å inspisere takkonstruksjon, annet enn fra underliggende etasje som er 4. etasje som leiligheten ligger i.
Ytterveggene er dels utført som betongkonstruksjon og dels i bindingsverkskonstruksjon. Blokkens fasader er dels kledd med fasadeplater og dels med liggende bordkledning.
Malte trevinduer med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.
Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en skyvebalkongdør i malt tre med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.
Mot syd-øst er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 10 m². Gulvet er belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i glass og tre med liggende spiler.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med én-stavs eikeparkett.
Vegger har malte plater. Spilevegg på en vegg i entré. Himlingene har malte plater og malte betongoverflater.
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er derfor ikke relevant.
Hvite glatte lettdører hvorav to skyvedører til soverom. Mellom entré og stue/kjøkken er det en skyvedør med glass. Mellom soverom og bod er det en kompakt branndør i hvitmalt utførelse.
Det er ikke opplyst om eller sett noen skadedyr i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er TEK-17.
Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på bygget som bekrefter at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer.
Veggene er flislagt og himlingen har malte plater.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er nedsenket gulv i dusjsonen med et internt fall mot sluk på 15 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk med slukrist i stål. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til 30 mm.
Våtrommet har servant m/servantskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Tilluft under dør.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue/kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Det ble etter hullboring oppdaget at stenderverket er oppført i stål. Dvs. at det ikke er noe treverk å måle fukt i. Fuktmåling ble foretatt på innsiden av gipsplate.
Måleresultatet er 8,3 som er innenfor akseptabelt nivå.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har HTH-innredning med hvite glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum av kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyr. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Komfyrvakt er integrert i ventilator.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap (kombiskap med vannbåren varme).
Avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann, vann til radiator på stue og vann til vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom.
Det er vannbåren radiator på stue.
Det elektriske anlegget ble installert av FN Elektro AS i 2023.
Sikringsskapet som er plassert på innebod inneholder jordfeilautomater med overspenningsvern. 2/63 A hovedsikringer. I tillegg 9 kurser. Samsvarserklæring er ikke sett av meg, men ettersom det er utstedt ferdigattest på bygget, må den nødvendigvis være utstedt. Normalt befinner den seg enten i boligmappa, eller hos styret i sameiet.
Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg. Den er også forskriftsmessig utstyrt med et brannslukningsapparat og en røykvarsler som er tilknyttet blokkens felles alarmanlegg.
Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

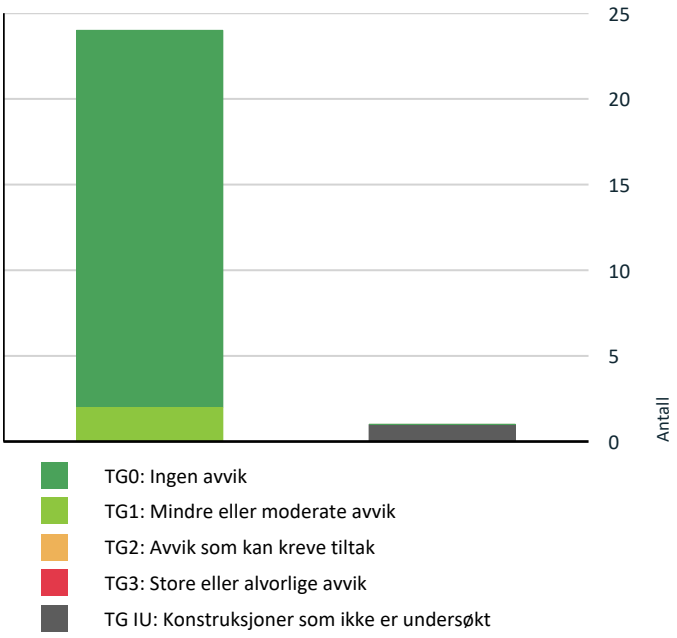
Lovlighet Gå til side

Eiet seksjon

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen. Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON



Byggeår
2023

Kommentar
Eiendomsverdi og eier.

Anvendelse
Boligblokk på 4 etasjer + kjeller. Den takserte seksjon som ligger i 4. etasje er bebodd av eier.

Standard
Normalt god standard på huset overflater og utstyr. Aktuell byggeforskrift er TEK-17

Vedlikehold
Leiligheten fremstår i god vedlikeholdsmessig stand.

UTVENDIG

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Det er ikke mulig å inspisere takkonstruksjon, annet enn fra underliggende etasje som er 4. etasje som leiligheten ligger i.

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er dels utført som betongkonstruksjon og dels i bindingsverkskonstruksjon. Blokkens fasader er dels kledd med fasadeplater og dels med liggende bordkledning.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse
Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en skyvebalkongdør i malt tre med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Mot syd-øst er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 10 m². Gulvet er belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i glass og tre med liggende spiler.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er belagt med én-stavs eikeparkett.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger har malte plater. Spilevegg på en vegg i entré. Himlingene har malte plater og malte betongoverflater.

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

⚠ Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er derfor ikke relevant.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite glatte lettdører hvorav to skyvedører til soverom. Mellom entré og stue/kjøkken er det en skyvedør med glass. Mellom soverom og bod er det en kompakt branndør i hvitmalt utførelse.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke opplyst om eller sett noen skadedyr i leiligheten.

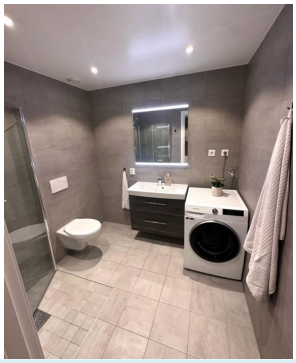
VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er TEK-17.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på bygget som bekrefter at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen har malte plater.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er nedsenket gulv i dusjsonen med et internt fall mot sluk på 15 mm.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk med slukrist i stål. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til 30 mm.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant m/servantskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Tilluft under dør.



Avtrekksventil bestod papirtesten

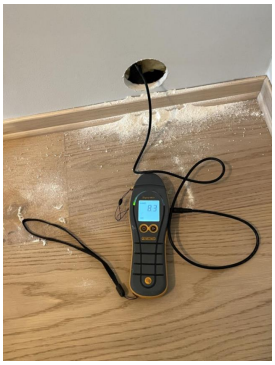
4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue/kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Det ble etter hullboring oppdaget at stenderverket er oppført i stål. Dvs. at det ikke er noe treverk å måle fukt i. Fuktmåling ble foretatt på innsiden av gipsplate. Måleresultatet er 8,3 som er innenfor akseptabelt nivå.

Tilstandsrapport



Hulltaking på stue/kjøkken

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har HTH-innredning med hvite glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum av kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyr. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Komfyrvakt er integrert i ventilator.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



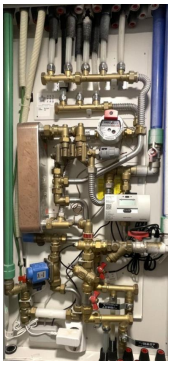
Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap (kombiskap med vannbåren varme).



Kombinert rørskap for rør i rør og vannbåren gulvvarme.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann, vann til radiator på stue og vann til vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom.

Jeg har ikke kompetanse på sentralvarmeanlegg som derfor verken er undersøkt eller vurdert.

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren radiator på stue.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

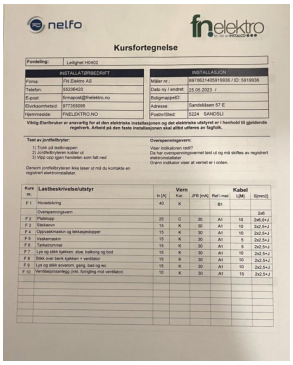
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble installert av FN Elektro AS i 2023. Sikringsskapet som er plassert på innebod inneholder jordfeilautomater med overspenningsvern. 2/63 A hovedsikringer. I tillegg 9 kurser. Samsvarserklæring er ikke sett av meg, men ettersom det er utstedt ferdigattest på bygget, må den nødvendigvis være utstedt. Normalt befinner den seg enten i boligmappa, eller hos styret i sameiet.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg. Den er også forskriftsmessig utstyrt med et brannslukningsapparat og en røykvarsler som er tilknyttet blokkens felles alarmanlegg.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.



Dørtelefon

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

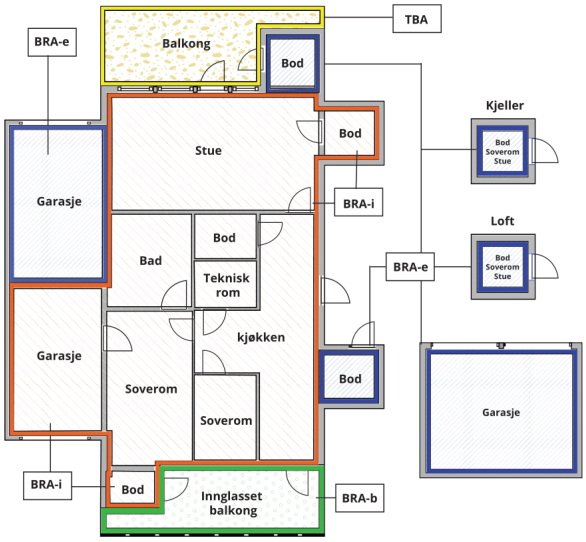
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig 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

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	42			42	10
Kjeller		5		5	
SUM	**42**	**5**			**10**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod		
Kjeller		Ekstern bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM
Entré: 4,7 m²
Stue/kjøkken: 19,5 m²
Soverom: 9,1 m²
Bad/vaskerom: 4,4 m²
Bod: 2,3 m²

Ekstern bod i kjeller: 5,2 m²

TAKHØYDER
Entré: 2,30 m.
Stue/kjøkken: 2,62 m.
Soverom: 2,62 m.
Bad/vaskerom: +/- 2,32 m.
Bod: 2,30 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Celine Nybakk Vedvik	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	116	289		60	1719 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Sandsliåsen 57 E

Hjemmelshaver
Celine Nybakk Vedvik

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sandsliåsen 57 E-H	41 / 4505	OBOS	931878581

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligblokken, som er en del av et større boligkompleks, ligger på Sandsli i Bergen kommune. Fra den takserte seksjon som ligger i 4. etasje er det utsikt utover utomhusarealene og bebyggelsen i boligkomplekset. Innenfor gangavstand finner vi barneskole, barnehage, dagligvarebutikk, div. typer treningssentra som f. eks. Aktiv 365 og Bergen Squashsenter. Her finner du også Bergen Bowlinghall. Det er også gangavstand på avskjermet gangvei til offentlig kommunikasjon i form av både buss og bybane. Kort vei til Fanatorget med sine butikker og servicetilbud. Få minutters kjøring til Bergen Lufthavn. Det er et stort utvalg av arbeidsplasser på Sandsli/Kokstad-området. Med bil bruker man ca. 15 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til sameiet. Interne veier i sameiet er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På sameiets fellesarealer finner vi grøntarealer, bed, prydbusker o.a. beplantninger, arealer med betongheller og brostein, sittebenker, lekearealer m.m.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det en ekstern gitterbod som ligger i boligkompleksets kjeller. Det opplyses at det er mulig å kjøpe/leie parkeringsplass i kompleksets underjordiske parkeringsanlegg. Her er det også gjesteparkeringsplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.09.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse	25.05.2023	Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Hefte for FDV (forvaltning drift og vedlikehold).	18.11.2022		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.05.2023	Plan og fasadetegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	
2	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*