



Tilstandsrapport

 Leilighet i boligblokk

 Slettebakksveien 84 A, 5093 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 160, bnr. 164, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 20286-2628

Eiendomsverdi ref nr: AJ1693

Autorisert foretak: Takstopdrag 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 bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet bygmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmer 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 verditaksring 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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

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, anneks, 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Grunnforhold er ikke kjent.
Grunnmur/fundamenter av betong.
Gulv mot grunn i betong.

Generelt:

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

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

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plastøpte konstruksjoner som bærevegger og etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Fasade mot sør ble påført på utside og påmontert fasadeplater (pusset og malt) i 2017. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i.h.h.t dagens standard. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:

Valmtak.Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter og pipebeslag i aluminium/stål. Ny taktekking i ca 2009. Taktekking er sameiets felles 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.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: En-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt tapet.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:

- Nye parkettgulv ble montert i 2019.
- Alle veggoverflater er malt i 2026.
- De fleste gulvlistene er skiftet i 2026.

Annet:

- Skyvedørgarderobe på hovedsoverom.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørbled.

Hvit profilert dørbled med glassfelt mellom entre/gang - stue.

Innerdørene ble skiftet i 2019.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 2,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoveret i 2019 i forbindelse med forsikrings sak/lekkasje. Arbeidet ble utført av Recover. Ny servant er montert i 2026.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 7,5 m².
En-stavs eikeparkett på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp m/induksjon (Bosch).
- Oppvaskmaskin, smal modell (Epoq). Fra 2025.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet. Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 med ny benkeplate og ny vask. Nye skapfronter, nytt høyskap, nye sideplater og nye sokkellister er montert i 2026. Mulighet for montering av kjøleskap/frys i høyskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast. Felles hovedstamme av støpejern og felles vannrør av kobber.
Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 110 liter. Produksjonsår: 2018. Produsent: Oso Hotwater.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2019. Felles vann- og avløpsrør er av eldre årgang og er sameiets felles ansvar.

Ventilasjon:

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/balkongdør. Det er ventil i entre/gang med naturlig avtrekk.

El.anlegg:

Sikringskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler

Beskrivelse av eiendommen

m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 32 ampere.

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

Ny strømmåler i 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2019). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2019).

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowatttime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

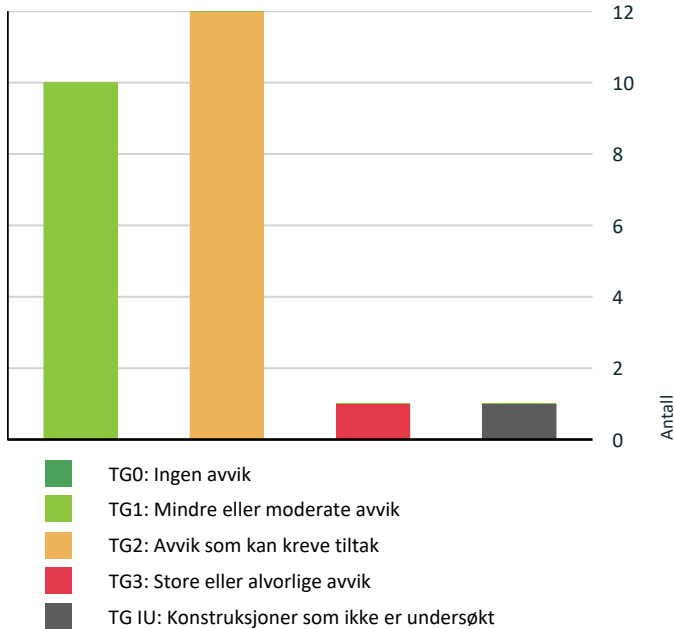
ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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 bygningsakkyndige/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/

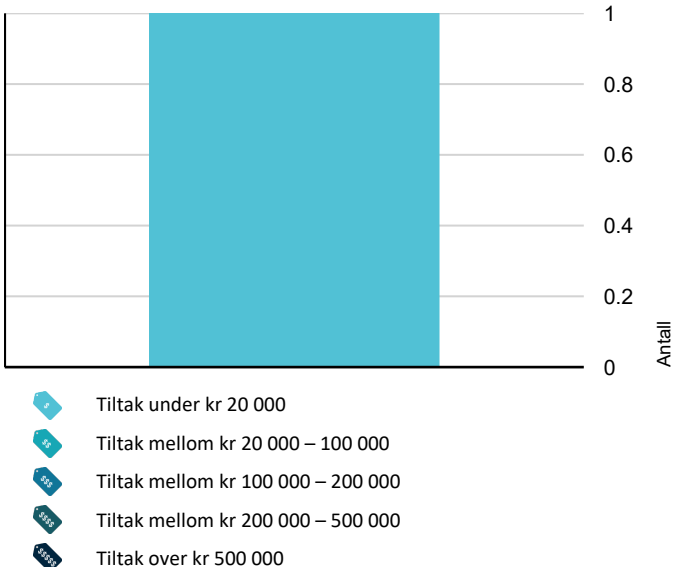
For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:

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

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, 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 utfylt 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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > 3-etg > Kjøkken (7,5 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3-etg > Bad (2,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 3-etg > Bad (2,9 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3-etg > Bad (2,9 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3-etg > Bad (2,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3-etg > Bad (2,9 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1953

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:
3 roms eierleilighet i 3-etg (endeleilighet). Ssb-nr: H0301.
Sørvendt altan på 9,7 m² med utgang fra soverom.
Nordvendt balkong på 3,9 m² med utgang fra stue.
Leiligheten har tilhørende to boder i u-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 denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer. Utv. beslag på soveromsvindu mot sør.

Kjøkkenvindu ble skiftet i 2008 og soveromsvindu mot sør ble skiftet i 2017 (produksjonsår: 2016).
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer.

Stuevinduer og soveromsvinduer mot vest ble skiftet i 1992. Nye vindushåndtak er montert i 2026.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

TG 1 Nyere altandør

Beskrivelse

Altandør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Altandør ble montert i 2017 (produksjonsår: 2016).
Altandør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør: Hvit dørblad. Dørtelefon i entre/gang.
Balkongdør stue: Malt tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør ble skiftet i ca 2019 og balkongdør i stue ble skiftet i 1992.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør er ikke klassifisert som en brann/lyddør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder balkongdør i stue). Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ytterdør bør skiftes til en brann/lyddør, spesielt v/ en oppgradering. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere balkongdør med malte trekarmen og utvendige beslag i forbindelse med utskifting da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.



Dørtelefon i entre/gang.

! TG 1 Nordvendt balkong med utgang fra stue.

Beskrivelse

Nordvendt balkong på 3,9 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppført i betong, malt overflate. Rekkverk i mur/betong, pusset og malt. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,84 m - 0,86 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold av eldre murbalkong:
Eldre murbalkonger krever regelmessig tilsyn for å sikre god funksjon og lang levetid. Det anbefales å kontrollere balkongen jevnlig for sprekker, avskalling av puss, rustmerker og tegn til fuktskader. Overflater bør holdes rene, og tette dreneringsforhold må sikres slik at vann ikke blir stående. Eventuelle skader på mur og betong bør utbedres tidlig for å hindre videre nedbrytning. Ved større skader eller usikker konstruksjon bør fagperson kontaktes for vurdering og nødvendige tiltak.



Balkong med utgang fra stue.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt altan på 9,7 m² med utgang fra soverom. Altanen er oppført i stålprofiler og belagt med terrassebord. Rekkverk i stålprofiler med fasadeplater i nedre del og glass i øvre del. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,04 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Nye altaner ble oppført i 2017. Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Altan med utgang fra soverom.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater - parkettgulv

Beskrivelse

Gulv: En-stavs eikeparkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Parkett har en del slitasje/striper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.



Slitasje/striper i parkettgulv.

Tilstandsrapport



Slitasje/striper i parkettgulv.



Slitasje/striper i parkettgulv.

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: En-stavs eikeparkett.

Vegger: Malt tapet.

Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:

- Nye parkettgulv ble montert i 2019.
- Alle veggoverflater er malt i 2026.
- De fleste gulvlistene er skiftet i 2026.

Annet:

- Skyvedørgarderobe på hovedsoverom.

Generelt.

Lyse og tidsriktige 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 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Plastøpt betong, oppforet med tregulv.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 17 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.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis knirk i tregulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppforet tregulv bør etterskrues/utbedres v/en eventuell oppussing.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).

Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: ILD. Fra ca 2019.

Montert av AS Varme. Peisovn er rentbrennende.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er sameiets felles ansvar.

Vurdering av avvik:

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

Pipe er delvis gjenkledd/tapetsert. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Tilstandsrapport



Riss i brennplate inni peisovn. Brennplate bør skiftes om riss utvikler seg til større sprekk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad.
Hvit profilert dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue.

Innerdørene ble skiftet i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen innerdører tar i karm. Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen innerdører bør justeres. Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

3-ETG > BAD (2,9 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 2,9 m².

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

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.

El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoveret i 2019 i forbindelse med forsikringssak/lekkasje.

Arbeidet ble utført av Recover. Ny servant er montert i 2026.

3-ETG > BAD (2,9 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Mrk.

Rør i rør skap er plassert i våtsone, men blir ikke utsatt for fuktpåvirkning. Løsningen vurderes å ikke være et problem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er riss/sprekker i to veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Veggfliser med riss/sprekker, Tiltak:

På grunn av riss/sprekk i veggfliser i dusjsone og usikker årsak anbefales det å redusere vannpåvirkning. Montering av lukket dusjkabinett bør vurderes. Hulltaking bak dusjsone lot seg ikke utføre grunnet tilleggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Sprekkdannelse i dusjsone kan medføre risiko for fuktinntrengning og skjulte avvik dersom tiltak ikke iverksettes.



Sprekk i veggflis i dusjsone.



Sprekk i veggflis i dusjsone.

Tilstandsrapport



Svertesopp i silikonfuger.



Svertesopp i silikonfuger.

3-ETG > BAD (2,9 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 23 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 13 mm i forhold til resten av badegulv.

Mrk.

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

Vurdering av avvik:

- 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.



Bom ble registrert i enkelte gulvfliser, bla. i dette område.

3-ETG > BAD (2,9 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig klemring i sluk.

Membran: Smøremembran/membranplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke nivåforskjell/tegn til membranoppbrett v/døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres membranoppbrett v/ døråpning om mulig. Man bør være forsiktig med vannsøl på gulv v/ døråpning.



Plastsluk i dusjsone.



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

Tilstandsrapport



Synlig membranplate på vegg v/ rør i rør skap.



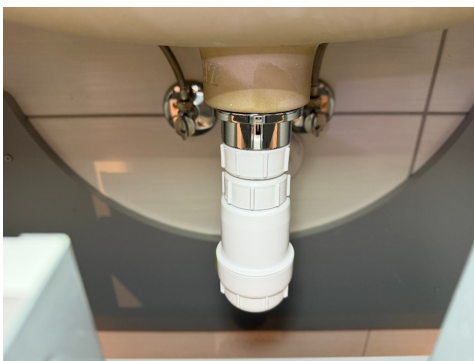
Ingen membranoppbrett v/ døråpning.

3-ETG > BAD (2,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.



Rørøpplagg under servant.

3-ETG > BAD (2,9 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer. Det er noe ulyd fra el.avtrekksventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

El.avtrekksventil må undersøkes nærmere og ev. utbedres eller skiftes v/ behov.



Feil type dørterskel på bad. På bad skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørbord.

3-ETG > BAD (2,9 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger på badet er murvegger.

KJØKKEN

3-ETG > KJØKKEN (7,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 7,5 m².

En-stavs eikeparkett på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp m/induksjon (Bosch).
- Oppvaskmaskin, smal modell (Epoq). Fra 2025.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet. Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 med ny benkeplate og ny vask. Nye skapfronter, nytt høyskap, nye sideplater og nye sokkellister er montert i 2026. Mulighet for montering av kjøleskap/frys i høyskap.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal brukslitasje.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg og aquastop under vask.

3-ETG > KJØKKEN (7,5 M²)

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Witt. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:

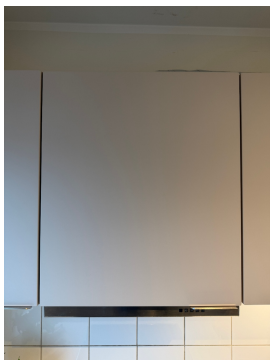
- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Kostnadsestimat gjelder utskiftning av kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkkenventilator.



Synlig ventilasjonsrør over kjøkkenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2019.

Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

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 samlestokk som har irr.

Mrk.

Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er irr på samlestokk i rør i rør skap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pr. i dag er det ikke indikasjoner på et det er behov for tiltak, men vær oppmerksom og observer rør i rør skap for ev. utvikling/ending. Dersom det oppstår mer irr eller kondensproblematikk bør rørlegger undersøke rør i rør skap nærmere og foreta utbedringer.



Irr på samlestokk i rør i rør skap.

Tilstandsrapport



Noe rust på rør i rør deksel. Bør ev. skiftes v/ behov.

TG 2 Felles vann- og avløpsrør

Beskrivelse

Felles vannrør av kobber og felles avløpsrør av støpejern.

Felles vann- og avløpsrør er av eldre årgang og er sameiets felles ansvar.

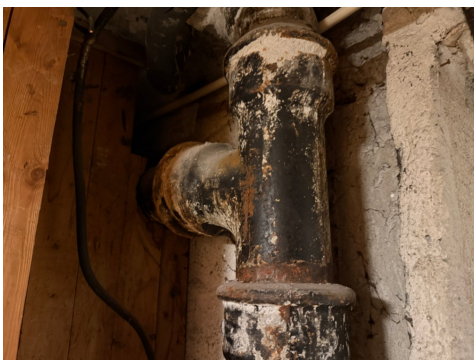
Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Eldre avløpsrør i u-etg. Rust ble observert på støpejernsrør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør under vask på kjøkken og servant på bad i forbindelse med oppgradering.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/balkongdør. Det er ventil i entre/gang med naturlig avtrekk.

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 luftstilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimate. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inn klima.

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 tilfredsstillere dagens forskrifter.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 110 liter. Produksjonsår: 2018. Produsent: Oso Hotwater.

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.

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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap i fellesarealer.

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

Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 1 stk.

10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2019). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra 2019).

Norgespris:

Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowatttime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

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?
Ja Opplysninger fra eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Opplysninger fra eier: El.anlegg er oppgradert i forbindelse med oppussing. Jeg har ikke mottatt samsvarserklæring på alt el.arbeid som er utført.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger fra eier.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
- Har det vært brann, branttilløp 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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Kursfortegnelse i sikringsskap bør oppdateres/tillages på ny av el.firma.

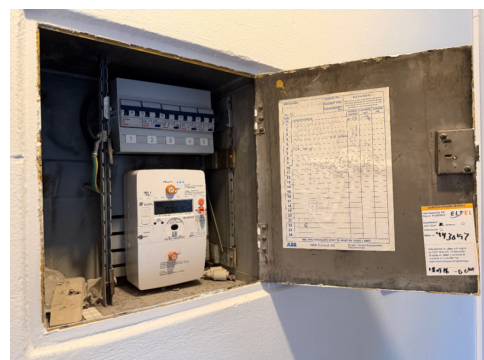
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999.

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 de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i fellesarealer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kommentar.

Branntekniske forhold: Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstillе.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (gjelder balkong).

Konsekvens/tiltak

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

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

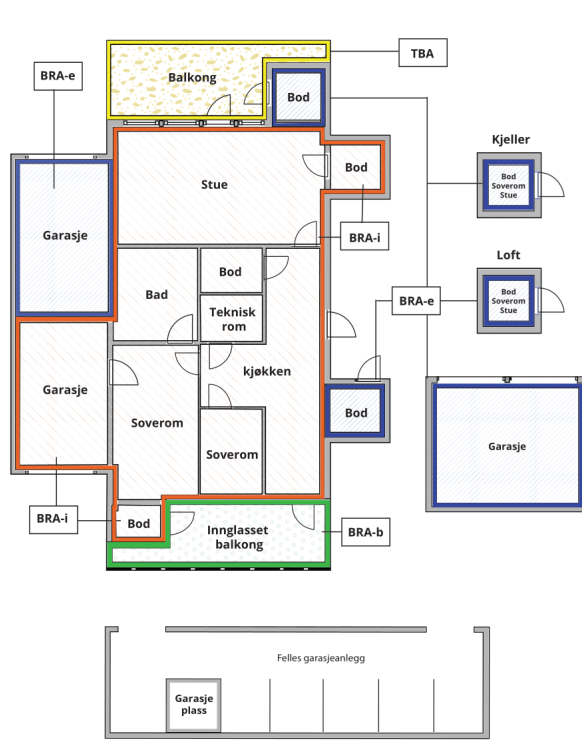
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

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 | | 6 | | 6 | |
| 3-etg | 62 | | | 62 | 14 |
| SUM | 62 | 6 | | | 14 |
| SUM BRA | 68 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| U-etg | | Ekstern bod (3,4 m ²), ekstern bod 2 (2,6 m ²) | |
| 3-etg | Entré/gang (6,3 m ²), bad (2,9 m ²), soverom (12,9 m ²), soverom 2 (6,8 m ²), stue (21,9 m ²), kjøkken (7,5 m ²) | | |

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær 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 3,7 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som optas 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 2,47 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 2,6 m² og 3,4 m² (inkludert i BRA-e).

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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

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.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2019. Bad våtrom total renoveret. Arbeid utført av registrert tømmerfirma. Faktura/dokumentasjon foreligger.
Betalte betydelig ekstra for å få en eksklusiv enstavsparkett i alle rom, nye dører alle rom, betalte ekstra for eksklusive Willeroy & bosch fliser på badet og nedfelt dusj på badet.

2019. Oppgradering av kjøkken. Arbeid utført av registrert tømmerfirma

2025. Nye stikkontakter og lys/downlights kjøkken/stue. Arbeidet utført av Star Elektro. Faktura/dokumentasjon foreligger.

2026. Oppgradering av kjøkken. Arbeid utført av registrert kjøkkenfirma. Norsk-kjøkken fornying. Faktura/dokumentasjon foreligger.

2026. Oppgradering av bad. Arbeid utført av registrert tømmerfirma

2026. Oppgradering av soverom og stue. Alle flater malt og nytt listverk. Arbeid utført av registret tømmerfirma. Faktura/dokumentasjon foreligger.

2026. Siste sjekk av elektro før salg. Arbeid utført av og registrert av Star elektro. Faktura/dokumentasjon foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------|---------------|
| 10.4.2026 | Trond Bertelsen | Takstingeniør |
| | Paul Edward Stragiotti | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|-----------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 160 | 164 | 0 | 12 | 1186.7 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Slettebakksveien 84 A

Hjemmelshaver

Paul Edward Stragiotti

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Slettebakksveien
84

Organisasjonsnr

997558421

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Landås.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget, Minde/Grønnestølen og videre mot Fjellsiden, Bergen sentrum og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og eneboliger.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gangavstand 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.
Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.
Ca 5 minutters gange til holdeplass for bybanen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (10560000). Formål: Bolig.
Planid: 10560000.
Planens navn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN VED FRIDALEN SKOLE.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 15.03.1951.

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

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 95,1 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Parkering på fellesområde og parkering i offentlig vei (soneparkering i området).

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.

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

Sameiebrøken er fordelt 62/774.

Servitutter.

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

Servitutter i grunn:

1950/11544-1/106 21.12.1950 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 160 BNR: 164

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:

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

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:

Sameiet Slettebakksveien 84 består av til sammen 12 seksjoner, hvorav 4 næringsseksjoner og 8 leiligheter.

Adkomst leiligheter via trappeoppgang.

Felles vaskeri i u-etg hvor egen vaskemaskin kan benyttes. Felles tørkeloft.

Styreleder i sameiet: Eirik Omdal.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 997 558 421.

Navn/foretaksnavn: Sameiet Slettebakksveien 84.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.

Registrert i Enhetsregisteret: 23.06.2012.

Stiftelsesdato: 23.12.2011.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--------------------------|------|-----------------------------------|-----------|-------|---------|
| Egne sjekklister/notater | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | | Innhentet via megler/lagret | Innhentet | | Nei |
| Infoland.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| Kommunal info/tegninger | | Innhentet via megler/lagret | Innhentet | | Nei |
| Div.fakturaer | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| El.spørsmål eier | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| Eier | | Opplysninger fra eier | Innhentet | | Nei |
| Boliginfo fra sameiet | | Innhentet via megler/lagret | Innhentet | | Nei |
| Svar på e-post | | Lagret | Innhentet | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 14.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ1693>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon