





Tilstandsrapport

 Leilighet i firemannsbolig
 Skranevegen 103, 5252 SØREIDGREND
 BERGEN kommune
 gnr. 34, bnr. 13, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 20286-2668

Eiendomsverdi ref nr: WX1843

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 byggmester 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- 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 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 firemannsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Ytterkledning på endevegg mot sør ble skiftet i 2024. Ytterkledning på deler av fasade mot øst ble skiftet i 2025. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon (q-dekke). Tekket med takbelegg. Isolert konstruksjon. Taket er ikke besikttet. Ny ytterkledning på gesims i 2025. 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: Laminat.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:

- Nye laminatgulv og gulvlister i entre/gang, stue/kjøkken og alle soverom i 2025.

- Alle overflater ble malt og det ble tillaget listefri løsning i overgang vegger - himling og i overgang vegg - vinduer/ytterdør/altandør i 2025.

Annet:

- Garderobeskap på alle soverom.

Innvendige dører:

Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 5,7 m². Fra byggeår.

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

Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass,

dusjgarnityr.

Avtreksventil i himling.

Vaskerom. Areal: 3,5 m². Fra byggeår.

Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger/himling. Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, laminat benkeplate, rør i rør skap, luftbehandlingsaggregat. Avtreksventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 34,8 m².

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.

HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.

Laminat benkeplate, stål vaskeikum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Samsung).

- Platetopp m/induksjon (Samsung).

Medfølgene hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Hisense).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem:

Uponor. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Produksjonsår: 2009

Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Miljø VVS AS.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert på vaskerom. Type: Flexit S3R. Fra byggeår. Nytt filter i ventilasjonsanlegg i 2026.

El.anlegg:

Sikringssskap i bod med utvendig adkomst.

Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter (2 stk).

Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 11 stk.

Ny strømmåler i juni 2018.

Samsvarserklæring på el.anlegg fra byggeår ligger i sikringssskap.

Belysningsutstyr:

Innefelte spotlights i himling i entre/gang og på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

Beskrivelse av eiendommen

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra byggeår). Ny termostat i 2025.
Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken. Produsent: Toshiba. Fra 2025.
Folie gulvvarme i entre/gang. Fra 2025.

Fiber:

Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Norgespris:

Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. 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 kilowattime 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 firemannsbolig

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

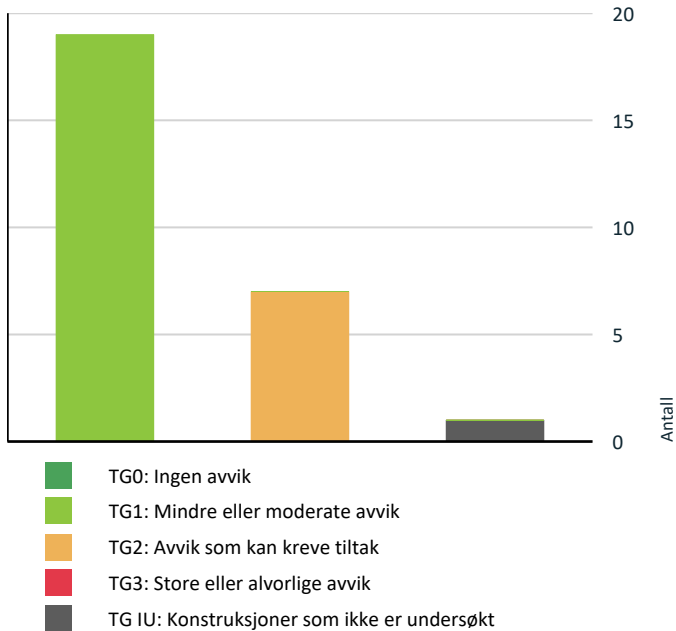
ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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 bygnings sakkyndige/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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 firemannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Bad (5,7 m²) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Bad (5,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Vaskerom (3,5 m²) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Vaskerom (3,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:
4 roms eierleilighet i 2-etg.
Vestvendt altan på 14,1 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.
Østvendt altan på 10,5 m² v/boligens inngangsparti, hvorav 6,2 m² er overbygd.
En reservert biloppstillingsplass på fellesområde med egen elbil ladestasjon (plass nr 103) .

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

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av q-dekke/stålfiler. Gjenkledd på innside.

Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og utlgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

TG 1 Takkonstruksjon - bod

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av q-dekke/stålfiler. Gjenkledd på innside.

Ingen tegn til lekkasje eller utettheter i takkonstruksjon i bod.



Synlig takkonstruksjon i bod.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i hvite trekarmer. Vinduer har trelags isolerglass.

Vinduene er fra byggeår. Nye plisségardiner på alle vinduer og altandør i 2025. Leverandør: Kjells Markiser.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Mrk.

Enkelte vinduer tar litt i karm og bør ev. justeres litt, om mulig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør bod: Malt dørblad.
Ytterdør: Malt dørblad med sirkelformet felt av isolerglass.
Altandør stue: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Altandør har trelags isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vestvendt altan på 14,1 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.
Trebjelkelag belagt med plater, takbelegg, lekter og terrassebord.
Rekkverk i aluminiumsprofiler og glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,11 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er fargeforskjell/hvit sky på kant av flere glass på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glass med fargeforskjell/hvit sky bør lokal utbedres v/ behov.



Altan med utgang fra stue/kjøkken.



Fargeforskjell/hvit sky på kant av glass på rekkverk.

TG 1 Østvendt altan v/boligens inngangsparti

Beskrivelse

Østvendt altan på 10,5 m² v/boligens inngangsparti, hvorav 6,2 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med plater, takbelegg, lekter og terrassebord.
Rekkverk i stålprofiler og glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,12 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:

- Nye laminatgulv og gulvlister i entre/gang, stue/kjøkken og alle soverom i 2025.
- Alle overflater ble malt og det ble tillaget listefri løsning i overgang vegger - himling og i overgang vegg - vinduer/ytterdør/altandør i 2025.

Annet:

- Garderobeskap på alle soverom.

Generelt.

Liten brukslitasje på overflater.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Boder ol. er ikke beskrevet.

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.

Spørsmål til eier/revirent.

Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?

Svar fra eier/revirent:

Et hakk i laminat i entreen samt et lite hakk i veggen der.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.

Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.

Ca 05 mm - 18 mm skjevheter registrert v/kontroll. Skjevheter ble hovedsakelig registrert i stue/kjøkken.

Lydisolering i etasjeskillere av tre er normalt sett dårligere enn når det er betongdekke i bygningen. Dvs at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger med etasjeskillere i tre.

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.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene er fra byggeår.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.

Innerdør til vaskerom glir opp når den er delvis åpen og bør ev. justeres, om mulig.



Noe svelling i nedre del av badedør. Må anses å være normal slitasje.

VÅTROM

2-ETG > BAD (5,7 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 5,7 m². Fra byggeår.

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

Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr. Avtrekksventil i himling.

2-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lite fall til sluk. Dvs 08 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.

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

Vurdering av avvik:

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

Bom registrert i noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

2-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig klemring i sluk.

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.

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

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.

2-ETG > BAD (5,7 M²)

TC 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (5,7 M²)

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (5,7 M²)

TC 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på vaskerom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,1 % ved en temperatur på 21,3 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

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

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



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

2-ETG > VASKEROM (3,5 M²)

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Vaskerom. Areal: 3,5 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel,
laminat benkeplate, rør i rør skap, luftbehandlingsaggregat.
Avtreksventil i himling.

2-ETG > VASKEROM (3,5 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning på vegger/himling.

2-ETG > VASKEROM (3,5 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Lite fall til sluk. Dvs 13 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet vurderes å fungere tilfredsstillende til tross for registrert avvik knyttet til begrenset fall mot sluk. Dette begrunnes med at gulvet ikke er utsatt for regelmessig bruksvann under normal drift. Risikoen for vannpåvirkning på gulvflater vurderes derfor som lav. Ved en eventuell lekkasje fra installasjoner eller utstyr vil lekkasjevann likevel ha mulighet til å ledes mot sluk, slik at avrenning ivaretas og skadepotensialet reduseres.

2-ETG > VASKEROM (3,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

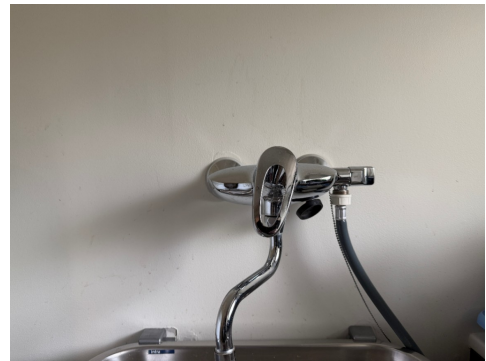
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk i gulv.



Det er ikke membran/tettesjikt på vegg bak vask. Det er derfor viktig at man unngår vannsøl v/ bruk av utslagsvask. Det bør monteres membran/fliser eller baderomsplater på vegg bak utslagsvask v/ eventuell oppgradering.

2-ETG > VASKEROM (3,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel,
laminat benkeplate, rør i rør skap, luftbehandlingsaggregat.



Røropplegg under vask.

2-ETG > VASKEROM (3,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > VASKEROM (3,5 M²)

Tilstandsrapport

TC 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på vaskerom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,1 % ved en temperatur på 21,3 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN (34,8 M²)

TC 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 34,8 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Samsung).
- Platetopp m/induksjon (Samsung).

Medfølgene hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Hisense).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal brukslitasje.

Det er ikke montert aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet. Dette kravet kom i TEK 10, men bygget kan være oppført etter tidligere forskrifter da det er søknadstidspunktet som er det førende.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere aquastop.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (34,8 M²)

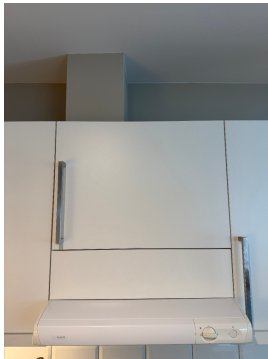
TC 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Fra byggeår. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

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



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: Uponor. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Miljø VVS AS.

Mrk.

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



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



Stoppekran i rør i rør skap.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Miljø VVS AS.

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

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert på vaskerom. Type: Flexit S3R. Fra byggeår. Nytt filter i ventilasjonsanlegg i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregat.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Luftbehandlingsaggregat på vaskerom.

Tilstandsrapport



Luftbehandlingsaggregat bak deksel.



Bryterpanel v/ aggregat. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Produksjonsår: 2009.
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 på vaskerom.



Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringssskap i bod med utvendig adkomst.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter (2 stk).
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 11 stk.

Ny strømmåler i juni 2018. Samsvarserklæring på el.anlegg fra byggeår ligger i sikringssskap.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling i entre/gang og på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra byggeår). Ny termostat i 2025.
Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken. Produsent: Toshiba. Fra 2025.
Folie gulvvarme i entre/gang. Fra 2025.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. 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

1. 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: 2010.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplysninger fra eier.

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

Ja

Opplysninger fra eier.

Samsvarserklæring gjelder: Ny kurs terrasse, varmepumpe installasjon, varme i gulv entrè, brytere/termostater inne

4. 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.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger fra eier.

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

Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det 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.

Generell kommentar

På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringssskap i bod.

Tilstandsrapport



El. bil ladestasjon v/ biloppstillingsplass



Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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

Vurdering av avvik:

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

Vedr. radon: Leiligheten ligger i 2-etg, dvs at det er 1 boligetasje under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

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

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

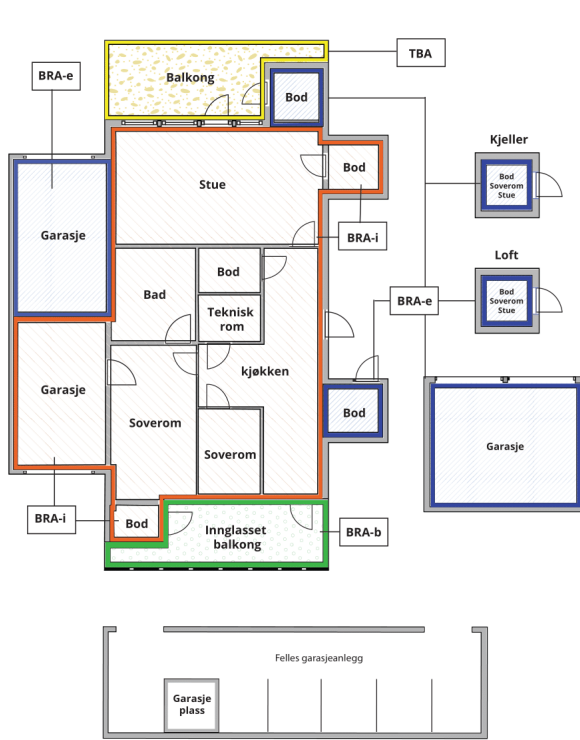
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2-etg	82	5		87	25
SUM	82	5			25
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2-etg	Entré/gang (6,8 m ²), bad (5,7 m ²), vaskerom (3,5 m ²), soverom (10,5 m ²), soverom 2 (9,1 m ²), soverom 3 (7,4 m ²), stue/kjøkken (34,8 m ²)	Bod med utvendig adkomst (4,8 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 4,2 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/kjøkken er 2,42 m.

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 byggesakmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2025. Nytt laminatgulv og lister alle rom. Arbeidet ble utført i privat regi.

2025. Nye taklamper på soverom og i stue.

2025. Malt tak og vegger i hele leiligheten, sparklet vinduer / gjort listefritt i tak og vinduer. Arbeidet ble utført i privat regi.

2025. Nye termostater og brytere + lagt varme i gulv i entrèen. Arbeidet ble utført av Bergen Elektro Automasjon AS. Faktura/dokumentasjon foreligger.

2025. Nye plisségardiner i alle vinduer i stue og alle soverom. Arbeidet ble utført av Kjells Markiser. Faktura/dokumentasjon foreligger.

2025. Ny varmepumpe installert. Arbeidet ble utført av Åsane Servicesenter AS. Faktura/dokumentasjon foreligger.

2025. Ny kurs til varmepumpe terrasse. Arbeidet ble utført av Martin Prestegård AS. Faktura/dokumentasjon foreligger.

2026. Skiftet kledning og gesimser / tak – utført i regi av Sameiet ved Vestland Bygg AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Fredrik Rolfsvåg Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	34	13	0	24	8183.3 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Skranevegen 103

Hjemmelshaver

Fredrik Rolfsvåg Larsen

Kommentar

Fellesutgifter.

Det betales kr 2734,- pr mnd i fellesutgifter.

Fellesutgiftene dekker felles byggforsikring, kabel-tv/internett (grunnpakke), vedlikeholdsfond og div. drift av sameiet.

Boligselskap

Skranevegen Sameie

Forretningsfører

Bergen Og Omegn
Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74
00. www.bob.no

Organisasjonsnr

996003531

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Søreide.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Ca 7 km Thon senter Lagunen med de fleste service tilbud/fasiliteter. Kort vei til Fanatorget med fasiliteter som dagligvarebutikk, apotek, legekontor, bank, spisested mm. Dagligvarebutikker i nærområde.
Gode turmuligheter med bla Storrinden og området rundt Skranevatnet.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Sandsli Idrettshall og Sandsli Stadion, samt skoler som Aurdalslia Skole, Skranevatnet Skole, Søreide Skole og Sandsli Videregående Skole.
Gode bussforbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Boligen har kort avstand til holdeplass for bybane.

Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla Statoil, Telenor, Shell, Bergen Lufthavn mf. Meget sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra 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 (8080002). Formål: Bolig.
Planid: 8080002.
Saksnr: 200904796.
Planens navn: YTREBYGDA. GNR 34 BNR 13, SKRANEVEGEN.
Type plan: Mindre reguleringsendring.
Planstatus: Gjeldende plan (Ikrafttrådt).
Vedtak i kraft: 30.03.2009.

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 sameiet. Andel fellesareal: 255,3 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En reservert biloppstillingsplass på fellesområde med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Zaptec.
For øvrig gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Reservert biloppstillingsplass er merket 103.

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 1/32.

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:

21.11.1922 900399 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: 1201/34/13//
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

07.01.1970 900124 BESTEMMELSE OM VEG.
Rettighetshaver: 1201/34/289//
Overført fra: 1201/34/13//
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

07.02.2011 99836 ERKLÆRING/AVTALE.
Rettighetshaver: BKK NETT AS ORG.NR: 976944801
Bestemmelse om adkomstrett Rettighet gjelder bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg som inngår i strømforsyningen.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

Heftelser:

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

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:

Skranevegen Sameie består av til sammen 32 leiligheter.
Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst.
Styreleder i sameiet: Gunn Kristi Høgøy.

Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 996 003 531.
Navn/ fortaksnavn: Skranevegen Sameie.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i enhetsregisteret: 26.10.2010.
Stiftelsesdato: 02.09.2010.

Forsikring:

Sameiets bygningsmasse er forsikret i Tryg Forsikring med polisnr 7780947.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Byggetegninger		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsprospekt		Lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsannonser		Lagret	Gjennomgått		Nei
Svar på e-post		Lagret	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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 befaringstidspunktet. 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 dampspærren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasje: 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.

- 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 ren 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/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/WX1843>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon