Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Kristofer Jansons vei 20, 5089 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 679
Aksjenummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1837 **Eiendomsverdi ref nr:** OG1908

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

Johnsen Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

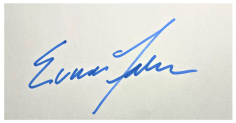
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

JOHNSEN TAKSERING AS

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



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 bygningssakkyndig, 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 åndsverkloven 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

Leiligheten ble gjenstand for vesentlig oppussing/modernisering i perioden 2021/22. Den fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand med moderne kvaliteter på overflater og inventar. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Taktekkingen er av skifertakstein som ihht. tidligere salgsoppgave er fra 2010. Taket var ikke mulig å befare.

Yttervegger:
Ytterveggene er oppført i murkonstruksjon med pussede og malte murfasader. Fasader ble malt i 2009/10.

Vinduer og ytterdører:
Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Alle vinduer har utvendig aluminiumsbeslag.
Leilighetens hovedytterdør er en profilert og kompakt tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en malt balkongdør i tre med to-lags energiglass.

Balkong:
Mot vest er det med adkomst fra stue en balkong på ca. 3,3 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med rillete terrasserbord av tre. Rekkverk i tre med stående treklending. Rekkverkstopp i metall.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av én-stavs eikeparkett. Veggene og innvendige tak har malte plater.

Etasjeskillere:
Blokkens etasjeskillere er utført i betongdekke.

Pipe/ildsted:
Det er oppført en teglsteinspipe med rentbrennende peisovn i stue.

Innvendige dører:
Hvite glatte lettdører.

Annet fast inventar:
Det er flere fastmonterte skap, kommoder og hyller i entré, stue og soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Ihht. tidligere salgsoppgave ble baderommet sist oppusset i 2015. Arbeidene ble utført av Byggmester J. Eriksen m/samarbeidspartnere. Aktuell byggeforskrift er TEK-10. Det er ikke fremvist noen former for dokumentasjon for meg.
Veggene har fliser. Malte plater i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. m.m. I tillegg er det høy terskel under dør.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant m/servantskap, samt speilskap med to dører, veggmontert toalett og dusjhjørne med to glassdører.
Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX. Tilluft ved dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2020 med hvite glatte fronter. Kjøkkenvask i kompositt. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, komfyr, induksjonstopp og micro. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Oppvaskmaskin er i takstsammenheng ikke integrert. Konferér eier om den skal medfølge ved salg eller ikke.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er interne avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

V.v. tank:
I et underskap på kjøkken er det en benkebereder. Det er aquastop ved tanken.

Annet teknisk utstyr:
Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap inneholder automatsikringer med 2/40 A hovedsikringer. I tillegg 8 kurser. To vegghengte panelovner (fra 2020). Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i sikringsskap i fellesarealer i 3. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Byggegrunn er ikke kjent for meg, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier. Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

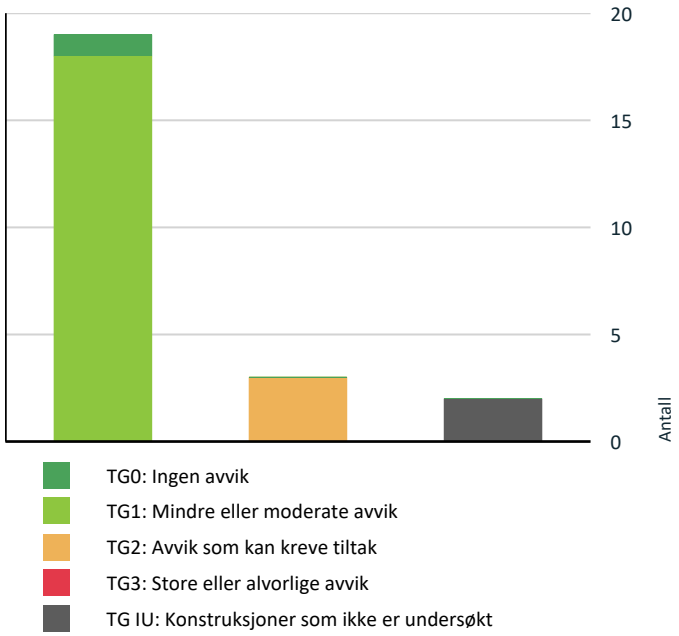
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av prospekt.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

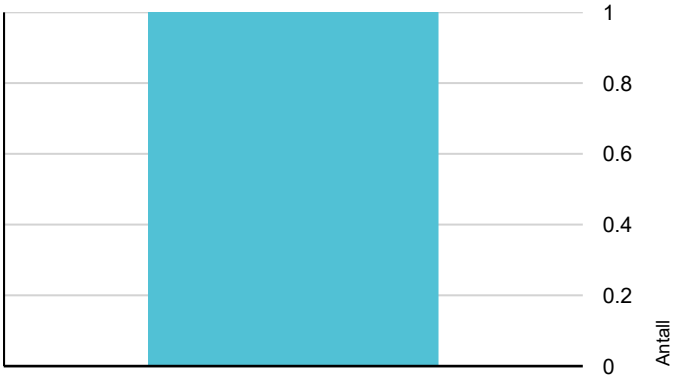
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1955

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Lavblokk på fire boligetasjer med 3 leiligheter i hver etasje. Den takserte leilighet som ligger i 2. etasje er bebodd av aksjeinnehaver som har bodd der siden 2023.

Standard
Normalt god og modernisert standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold
For det meste godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av skifertakstein som ihht. tidligere salgsoppgave er fra 2010. Taket var ikke mulig å befare.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i murkonstruksjon med pussede og malte murfasader. Fasader ble malt i 2009/10.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Alle vinduer har utvendig aluminiumsbeslag. Vinduer ble produsert i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse
Leilighetens hovedytterdør er en profilert og kompakt tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en malt balkongdør i tre med to-lags energiglass. Balkongdøren som har utvendig aluminiumsbeslag er produsert i 2008. Ukjent alder på hovedytterdør.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør er ikke brann/lyd-klassifisert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterdør bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Mot vest er det med adkomst fra stue en balkong på ca. 3,3 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med rillete terrasserbord av tre. Rekkverk i tre med stående treklending. Rekkverkstopp i metall.

Nytt balkongrekkverk i 2009/10. Nytt terrassegulv og stående kledning på innsiden av rekkverk i 2015.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av én-stavs eikeparkett. Veggene og innvendige tak har malte plater.

Nye overflater og eikeparkett i 2020/2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Blokkens etasjeskillere er utført i betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Det er oppført en teglsteinspipe med rentbrennende peisovn i stue. Peisovnen ble installert av Smart Varme AS i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte lettdører. Nye innerdører i 2020. Badedør er fra 2025. Det forutsettes at skader fra hund på noen dørkarmer og lister blir utbedret innen salg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er flere fastmonterte skap, kommoder og hyller i entré, stue og soverom. Disse er ihht. tidligere salgsoppgave fra 2020/21

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ihht. tidligere salgsoppgave ble baderommet sist oppusset i 2015. Arbeidene ble utført av Byggmester J. Eriksen m/samarbeidspartnere. Aktuell byggeforskrift er TEK-10. Det er ikke fremvist noen former for dokumentasjon for meg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Malte plater i tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. m.m. I tillegg er det høy terskel under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble med streklaser målt 20 mm. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ettersom avviket med fall er såpass lite, og at det er høy terksel ved dør, utgjør det ikke noen nevneverdig risko i den daglige bruk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant m/servantskap, samt speilskap med to dører, veggmontert toalett og dusjhjørne med to glassdører.

Ny baderomsinnredning m/servant, nytt speilskap med belysning, nytt dusjhjørne m/garnityr i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX. Tilluft ved dør. Viften er ihht. tidligere salgsoppgave fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2020 med hvite glatte fronter. Kjøkkenvask i kompositt. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, komfyr, induksjonstopp og micro. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Oppvaskmaskin er i takstsammenheng ikke integrert. Konferér eier om den skal medfølge ved salg eller ikke.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator fungerer tilfredsstillende, men filter bør renses.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vannledninger er fra 2015. Felles vannrør i blokken er i kobber. Disse er ikke vurdert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er interne avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør under baderomsinnredning på bad og under kjøkkenvask i 2020. Felles avløpsrør i blokken er i støpejern. Disse er ikke vurdert.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse
I et underskap på kjøkken er det en benkebereder. Det er aquastop v/ varmtvannstank. Det er trange forhold rundt tanken og derfor vanskelig å kontrollere tilkoblinger.

Tanken er ihht. tidligere salgsoppgave fra 2015 og skal ha et volum på 117 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Andre installasjoner

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Aksjeinnehaver opplyser at det er svak lyd i dørtelefonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet må utbedres.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse
Sikringsskap inneholder automatsikringer med 2/40 A hovedsikringer. I tillegg 8 kurser. To vegghengte panelovner (fra 2020). Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i sikringsskap i fellesarealer i 3. etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Nytt el.anlegg i leiligheten i 2020/2021, unntatt varmekabler på bad som er fra 2015.
   Ny varmefolie gulvvarme i entre, kjøkken og stue. Jeg har ikke sett noen samsvarserklæring, men den bør være å oppdrive hos aksjelaget.
   Ny strømmåler i mai 2020.

Inntak og sikringsskap

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

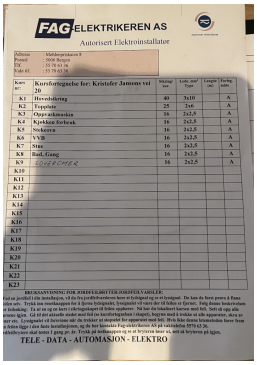
Generell kommentar

BKK utførte kontroll av anlegget den 05.10.2021. Påpekte punkter ble utbedret av Fag-Elektrikeren AS og saken er avsluttet fra BKKs side.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent for meg, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Blokkens grunnmur er i betong.

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

Balkongrekkverk ble målt til 96 cm. Dagens krav er minst 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vedr. radon: Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

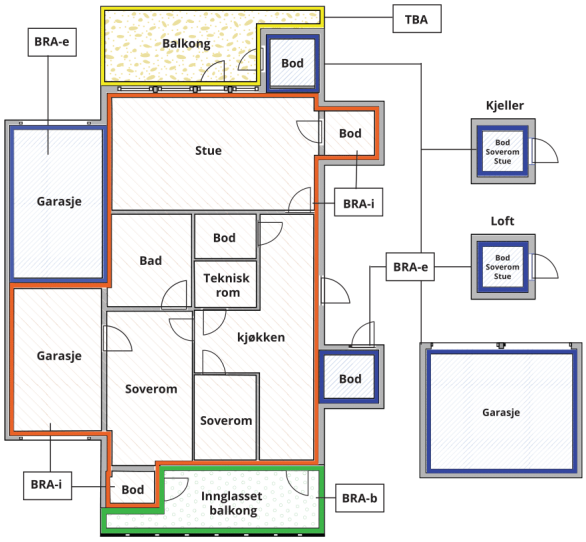
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	66			66	3
Kjeller		7		7	
SUM	**66**	**7**			**3**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, omkledningsrom, bad		
Kjeller		Ekstern bod 1, ekstern bod 2	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje
Entré: 5,4 m²
Stue: 21 m²
Kjøkken: 7,6 m²
Soverom 1: 11,7 m²
Soverom 2: 9,4 m²
Omkledningsrom: 3,1 m²
Bad: 2,6 m²

Kjeller
Ekstern bod 1: 2,1 m²
Ekstern bod 2: 5,1 m²

TAKHØYDER
Entré: 2,42 m.
Stue og kjøkken: 2,43 m.
Soverom 1 m/omkledningsrom: 2,39 m.
Soverom 2: 2,40 m.
Bad: +/- 2,35 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av prospekt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se opplysninger om påkostninger under de respektive bygingsdeler.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Tobias Tynning Wolfe	Aksjeinnehaver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	679		0	8354.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kristofer Jansons vei 20

Hjemmelshaver
As Ny Landås Boliglag Avd A

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/As Ny Landås Boliglag Avd A	933053857	H0203	Vestbo BBL	Tobias Tynning Wolfe

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
40

Kommentar
Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lavblokk beliggende på Landås i Bergen kommune. På den vestvendte altanen er det ihht. aksjeinnehaver sommersol til ca. kl. 21.00. Fra leiligheten som ligger i 2. etasje er det utsikt utover nærområdet med fjernutsikt mot Løvstakken. Gangavstand til barnehage, barneskole, dagligvarebutikk, Landåstorget og Sletten kjøpesenter med alle sine butikker og servicetilbud, idrettsanlegg, Bergenshallen, samt offentlig kommunikasjon med både buss og bybane. Kort vei til Haukeland Universitetsykehus og Brann Stadion. Fine turmuligheter i nærområdet med bl. a. Tveitavannet, Nattlandsfjellet, Landåsfjellet og Ulriken m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Tomtearealet er felles for boliglaget. Utomhusarealene er pent opparbeidet med diverse interne asfalterte veier, areal med skiferheller, lekeplass, egne utemøbler til hver blokk, grøntarealer og diverse prydbusker o.a. beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Leligheten disponerer to boder i blokkens kjeller. I kjeller er det også et felles vaskerom. Det opplyses om at det er muligheter for å sette seg opp på venteliste for både garasjeplass og utvendig parkeringsplass. Muligheter for elbil lading i boliglaget. To nye ladestasjoner ble installert v/nr 20 i 2022.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	18.04.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Aksjeinnehaver		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.04.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	21.04.2026	
3	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

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 dampsperren 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/OG1908

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