

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Torgny Segerstedts vei 41, 5143
FYLLINGSDALEN
 BERGEN kommune
 gnr. 22, bnr. 193
 Andelsnummer 275

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 16515-1839

Eiendomsverdi ref nr: RU8835

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS



Norsk takst

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, eiendomsめglere, 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 byggregler

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

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 • tilleggsgbygg 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 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har siden nåværende eiere overtok den i august 2023 vært gjenstand for vesentlige rehabilitering/modernisering. De aller fleste yttervegger har blitt påført på innsiden, isolert og kledd med nye gipsplater. Nye gipsplater i de fleste tak. Nye laminatgulv. Nytt kjøkken. Det har også i regi av borettslaget blitt utført div. rehabilitering og fornyelser i perioden 2019/20. Det omfatter bl.a. oppussing av bad, rørfornyning og installasjon av nytt ventilasjonsanlegg. Leiligheten fremstår i dag i god vedlikeholdsmessig stand med moderne kvaliteter på overflater og utstyr. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:

Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke.

Yttervegger:

Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboileigheter er utført i betong. Frontvegg ved balkong er utført i bindingsverk som er utvendig kledd med stående trekledning. Blokkens fasader er ellers dels kledd med fasadeplater og dels med rødfargete betongelementer.

Vinduer og ytterdører:

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass.

Leiligheten har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkong:

Mot syd-vest er det en overbygget balkong på ca. 10 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med terrassebord av tre. Rekkverk i betong med topp av metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og malte betongoverflater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskillere:

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Innvendige dører:

Hvite formpressede lettdører hvorav én skyvedør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Badet ble pusset opp i 2019 i regi av borettslaget. Aktuell byggeforskrift er TEK-17. Hovedentreprenør var Anders O. Grevstad. Våtromsarbeidene er utført av AOG Bygg AS. Alt er dokumentert i form av arbeidsbeskrivelse.

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er 30 m.m.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg, samt opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.

Det var mulig å foreta fuktmåling via en inspeksjonsluke på tilstøtende soverom som lå bak våtsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Norema-innredning fra 2023 med beige glatte fronter. Kjøkkenvask i kompositt. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Ved induksjonstopp er det en integrert kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap hvor der er stoppekran og lekkasjestopper. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Oppvarming:

Blokkene i borettslaget er tilknyttet fjernvarmeanlegg fra BKK Varmer AS. Anlegget (via fyrsentral) varmer opp forbruksvann og vann til radiator på stue.

Annet teknisk utstyr:

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang inneholder automatsikringer med 2/40 A hovedsikringer. I tillegg 6 kurser. AMS-strømmåler fra 2018.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn og fundamenter:

Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

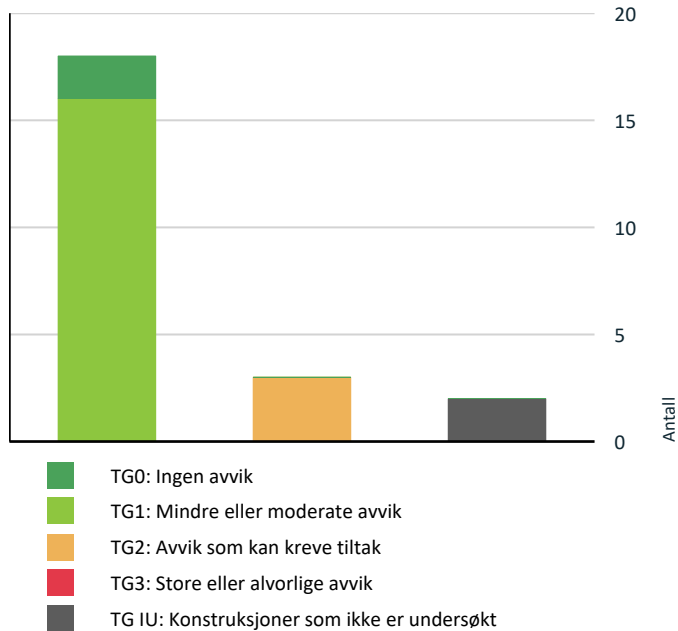
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

[Gå til side](#)



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

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.

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1972

Kommentar
Eiendomsverdi oppgir byggeår til 1972. Det opereres ellers med forskjellige årstall i tidligere salgsoppgaver i oppgangen. Byggeår må derfor tas med forbehold.

Anvendelse

Lavblokk med 4 boligetasjer + kjeller. Den takserte leilighet som ligger i blokkens 2. etasje er bebodd av begge andelshavere. Leiligheten ble sist kjøpt i august 2023

Standard

God og modernisert standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold

Godt vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboileiligheter er utført i betong. Frontvegg ved balkong er utført i bindingsverk som er utvendig kledd med stående trekledning. Blokkens fasader er ellers dels kledd med fasadeplater og dels med rødfargete betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i et kledningsbord ved balkong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det sprukne kledningsbordet bør skiftes.



Sprukket kledningsbord.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Takkonstruksjoner er ikke mulig å inspisere.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass.

To nye stuevinduer i 2023

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedytterdør er ikke brann- og lydklassifisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hovedytterdør må skiftes. Det må antas at ytterdører er en sak for borettslaget. Det er derfor ikke ansatt noe kostnadsestimat

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Mot syd-vest er det en overbygget balkong på ca. 10 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med terrassebord av tre. Rekkverk i betong med topp av metall.

Nye terrassebord i 2023.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og malte betongoverflater. Innvendige tak har malte plater.

Nye plater/overflater på vegger og tak i 2023. Nye laminatgulv i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede lettdører hvorav én skyvedør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2019 i regi av borettslaget. Aktuell byggeforskrift er TEK-17. Hovedentreprenør var Anders O. Grevstad. Våtromsarbeidene er utført av AOG Bygg AS. Alt er dokumentert

Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger: Arbeidsbeskrivelse fra hovedentreprenør



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger: Arbeidsbeskrivelse fra hovedentreprenør

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er 30 m.m.

Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger: Arbeidsbeskrivelse fra hovedentreprenør

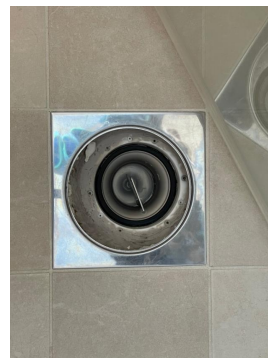
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger: Arbeidsbeskrivelse fra hovedentreprenør



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger: Arbeidsbeskrivelse fra hovedentreprenør

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.

Årstall: 2020 Kilde: Andre opplysninger: Arbeidsbeskrivelse fra hovedentreprenør



Avtrekksventil bestod papirtesten

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var mulig å foreta fuktmåling via en inspeksjonsluke på tilstøtende soverom som lå bak våtsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling via inspeksjonsluke

KJØKKEN

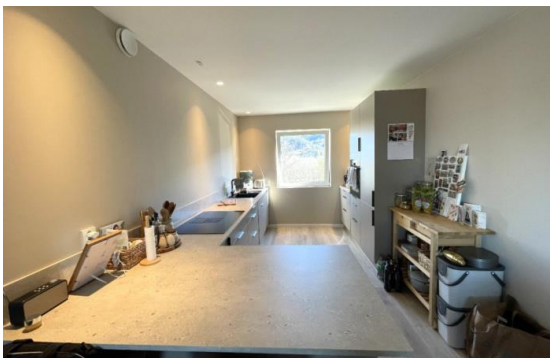
2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har Norema-innredning fra 2023 med beige glatte fronter. Kjøkkenvask i kompositt. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ved induksjonstopp er det en integrert kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap hvor der er stoppekran og lekkasjestopper.

Rørfornyng i regi av borettslaget i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Rørfornyng i regi av borettslaget i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Anlegget ble installert i regi av borettslaget i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiator på stue.

Tilstandsrapport



TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Blokkene i borettslaget er tilknyttet fjernvarmeanlegg fra BKK Varme AS. Anlegget (via fyrsentral) varmer opp forbruksvann og vann til radiator på stue.

Jeg har ikke kompetanse på slike anlegg som derfor ikke er vurdert.

TG I Andre installasjoner

Beskrivelse

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



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 som er plassert ute i felles trappegang inneholder automatsikringer med 2/40 A hovedsikringer. I tillegg 6 kurser. AMS-strømmåler fra 2018.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Anlegget ble oppgradert/modernisert i 2018 ifbm. nytt bad og installasjon av nytt ventilasjonsanlegg. Det ble også gjenstand for ytterligere oppgradering/fornyelse ifbm. rehab/oppussingsarbeider som ble utført i 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Oppgradering/modernisering i 2018 ble utført av Monsen Elektro AS. Oppgradering/modernisering i 2023 ble utført av Pettersson & Gjellesvik AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring for alle oppgraderingsarbeider både i 2018 og i 2023.
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

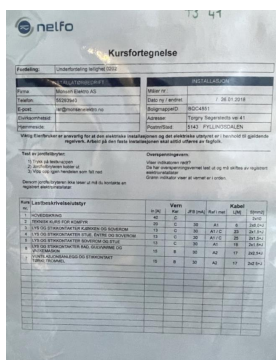
Ja

12. 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



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

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 befaringstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Brannslukningsapparatet er fra 2009. Balkongrekkverk ble målt til 96 cm. Dagens krav er minst 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

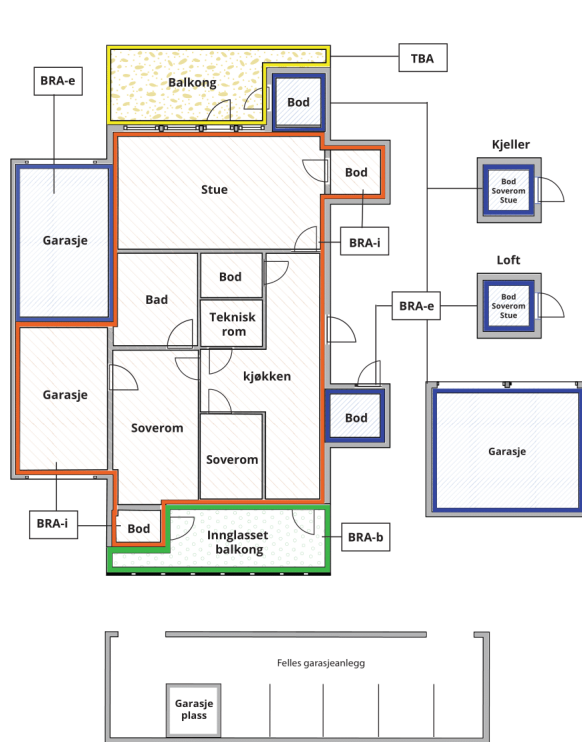
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	71			71	10
Kjeller		6		6	
SUM	71	6			10
SUM BRA	77				

Romfordeling

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

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

Entré m/garderobe: 6,8 m²

Stue/kjøkken: 20,5 + 13,2 = 33,7 m²

Soverom 1: 7,3 m²

Soverom 2: 11,4 m²

Omkledningsrom: 2,9

Bad/vaskerom: 4,6 m²

TAKHØYDER

Entré: 2,27 m.

Stue: 2,46 m.

Kjøkken: 2,47 m.

Soverom 1: 2,45 m.

Soverom 2: 2,48 m.

Bad/vaskerom: +/- 2,19 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Hanne Natalie Forland	Andelshaver
	Nikola Blatancic	Andelshaver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	193		0	94349.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Torgny Segerstedts vei 41

Hjemmelshaver

Bortfester: Bolstad Carl-Andre, Bolstad Eivind,
Bolstad Helga, Bolstad Irene, Bolstad Ivar,
Skarveland Reidun Elisabeth, Bolstad Silje
Løvstakken, Engelsen Solveig, Sangolt Torunn
Bolstad, Bolstad Vidar,

Fester: Smiberget Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Smiberget Borettslag	948946645	H0201	Bergen og Omegn Boligbyggelag	Hanne Nathalie Forland og Nikola Blatancic

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

275

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Syd-vestvendt beliggende lavblokk på Sælen i Fyllingsdalen i Bergen kommune. Fra den takserte leilighet som ligger i 2. etasje er det utsikt utover nærområdene mot Varden med fjernutsikt østre deler av Sotra. Andelshaver opplyser om sommersol på den syd-vestvendte balkongen til ca. kl. 21.00. Innenfor gangavstand finner vi barneskole, ungdomsskole, videregående skole, barnehage, dagligvarebutikk og busstopp. Ca. 10 min. gange til Oasen Bydelssenter med alle sine butikker og servicetilbud. Her ligger også endestasjonen for bybanen med hyppige avganger til Bergen sentrum. I Fyllingsdalen er det flere idrettsanlegg, treningsstudio, flere barnehager m.m. Fine turmuligheter i nærområdet til bl. a. Orrtuvatnet, Krohnegården, Kanadaskogen, Løvstakken og Damsgårdsfjellet. Med bil bruker man ca. 10-12 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På borettslagets fellesarealer finner vi asfalterte veier, parkeringsplasser og gangstier, arealer med belegningsstein, store grøntarealer, bed, prydbusker o.a. beplantninger, lekeplasser, sittebenker m.m.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det en ekstern bod i blokkens kjeller. I kjeller er det også et felles vaskerom. Det er muligheter for å søke om fast parkeringsplass både utendørs og i garasjeanlegg, både med eller uten lademuligheter for elbil.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	22.04.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Andelseiere		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	22.04.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse	26.01.2018	Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.02.2024	Fra Pettersson & Gjellsvik AS vedr. elektriske arbeider ifbm. rehab/modernisering inkl. nytt kjøkken i 2023.	Gjennomgått		Nei
Salgskvittering	19.08.2023	Fra Power Lagunen vedr. kjøp av nytt kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.10.2019	For oppgradering/modernisering av det elektriske anlegget ifbm. nytt bad, ventilasjonsanlegg og rørfornying m.m.	Gjennomgått		Nei
Faktura	09.09.2023	Fra Profesjonellbygg Lizun vedr ut/nedlekting av yttervegger og tak.	Gjennomgått		Nei
Arbeidsbeskrivelse		Fra Anders O. Grevstad vedr. rehabilitering av bad, rørfornying og installasjon av nytt ventilasjonsanlegg.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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, 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](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RU8835>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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