Tilstandsrapport

Leilighet i borettslag
Petedalsheia 8, 5254 SANDSLI
BERGEN kommune
gnr. 39, bnr. 343
Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 18.11.2026 **Rapportdato:** 18.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2715 **PropCloud ref nr:** DY1170

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ben-Terje Myhre **Vår ref:** Ben Terje Myhre

Medlem av NITO

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

Norsk takst

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

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

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

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

btm@bjerk-takst.no

995 35 544

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Treroms andelsleilighet i 1.etg.
Utvendig bod på 2,7 m².

Mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1987 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

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

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27% anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Leilighet i borettslag - Byggeår: 1987

UTVENDIG

Gå til side

Grunnmur:
Grunnmur/fundamenter av betong.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Fasader:
Hovedsakelig trekledning og fasadeplater.

Tak:
Saltak, tekket med betongtakstein.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Entrédør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør: Skyvedør med felt av isolerglass.
Boddør: Malt dørblad.

INNVENDIG

Gå til side

Rom 1.etg:
- Entré: Laminat på gulv, malt panel/platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt strie/betong på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie/betong på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt strie/betong på vegger og malt betong i himling.

Rom under terreng:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Påforet vegg mot terreng på bad. Dette anses som risikokonstruksjon.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

Gå til side

Bad:
Areal: 7,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN

Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, malt strie/betong på vegger og malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchenboards over benkeplaten.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Avtrekk:
Ventilator via ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap i bod, samt bak luke i bod.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på bad.
Volum: ca 200 liter. Produsert: 2023.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i bod.
Inneholder: Automatsikringer (enkelte jordfeilautomater).
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 7 stk.
15 ampere: 1 stk.

Beskrivelse av eiendommen

13 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarsler og slukkeapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i borettslag

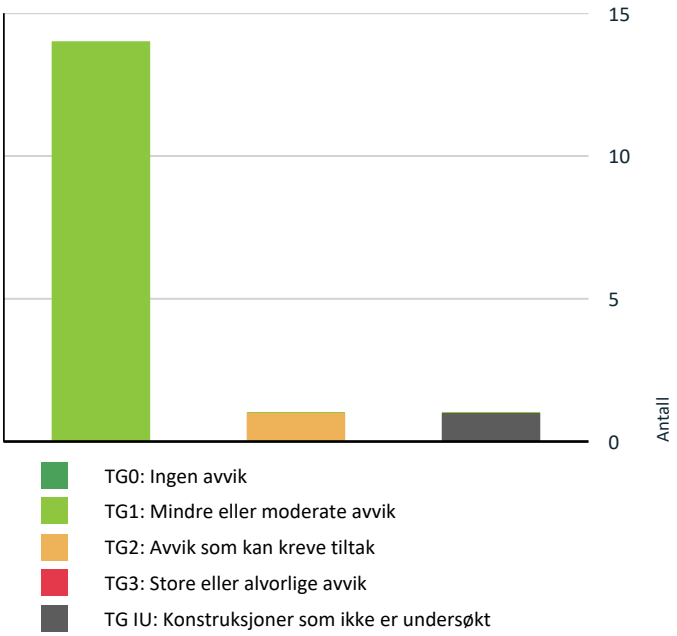
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for boligen. Interessenter anbefales å undersøke med kommunen, eventuelt megler, hvorvidt dagens forhold er i samsvar med foreliggende godkjenninger.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

mrk. fellesdeler:
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i borettslag

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

HMS: Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «lav radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

HMS:
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BORETTSLAG



Byggeår
1987

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Vinduer/dører	Alle vinduer, ytterdør, boddør og baderomsdør ble byttet i 2022/23.
2023	Våtrom	Badet ble oppgradert ifm. rehabilitering i borettslaget.
2023	Kjøkken	Ny kjøkkenvifte og kjøkkenkran.
2026	Innvendige overflater	Byttet gulv og gulvlister, samt malt vegger.
2023	VVS	Ny smart varmtvannsbereder og nye rør-i-rør ifm. rehabilitering i borettslaget.
2023	Ventilasjon	Nytt balansert ventilasjonsanlegg.
		Ovennevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Entrédør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør: Skyvedør med felt av isolerglass.
Boddør: Malt dørblad.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse
Rom 1.etg:
- Entré: Laminat på gulv, malt panel/platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt strie/betong på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie/betong på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt strie/betong på vegger og malt betong i himling.

Mrk:
Overflater i ovennevnte rom er ikke vurdert da dette ikke er en del av forskrift til avhendingslova.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

⚠ Radon

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

Vurdering av avvik:
• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «lav radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Påført vegg mot terreng på bad. Dette anses som risikokonstruksjon.

Hulltaking er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette problematisk. Påforede vegger under terreng er i flislagt våtrom. Øvrige vegger mot terreng er av betong med malt strie. Tilstanden i tilliggende konstruksjon kan derfor ikke fastsettes, og det kan foreligge skjult fuktskade. Det er foretatt visuell kontroll, samt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utvalgte områder.

Det gjøres oppmerksom på at drenering er av eldre dato. Dette gir økt risiko for fuktinntrenging i rom under terreng.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

1.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 7,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

1.ETG. > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.
Smøremembran som tettesjikt.



Bildet viser sluk.

1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

1.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i luke bak dusj uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 40,8 % ved 20,5 °C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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

Tilstandsrapport



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, malt strie/betong på vegger
og malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchenboards over benkeplaten.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Mrk:
Benkeplate og innredning er foliert. Det er ikke mulig å vurdere tilstand under folie, skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Kjøkkeninnredning, hvitevarer og benkeplate dekker rør, gulv og vegg bak og under innredningen. Disse flatene er ikke direkte besiktiget, og hvitevarer eller innbo er ikke flyttet. Det er utført kontroll med fuktindikator på tilgjengelige og erfaringsmessig utsatte steder. Skjulte avvik bak og under innredningen kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Folie noe løs enkelte steder. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må folien utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator via ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap i bod, samt bak luke i bod.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Mrk:
Rør er helt eller delvis innkasset/innbygd, eller skjult bak innredning og innbo. Innebygde rør er ikke direkte besiktiget. Skjulte lekkasjer eller skader på rør bak tildekking kan ikke utelukkes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på bad.
Volum: ca 200 liter. Produsert: 2023.

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 i bod.
Inneholder: Automatsikringer (enkelte jordfeilautomater).
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 7 stk.
15 ampere: 1 stk.
13 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• HMS:
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og slukkeapparat.

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:

• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «lav radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

• HMS:
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

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

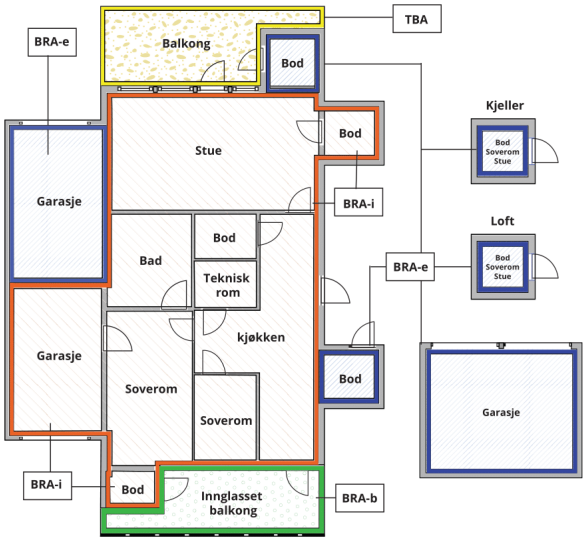
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i borettslag

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.	94	3		97	
SUM	**94**	**3**			
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad, bod	Utvendig bod	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Entré: 2,9 m²
- Gang: 10,9 m²
- Sov 1: 13,0 m²
- Sov 2: 11,3 m²
- Stue/kjøkken: 34,5 m²
- Bad: 7,5 m²
- Bod: 9,4 m²
- Utv. Bod: 2,7 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for boligen. Interessenter anbefales å undersøke med kommunen, eventuelt megler, hvorvidt dagens forhold er i samsvar med foreliggende godkjenninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Karoline Arctander Olsen-Søviknes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	39	343		0	12603.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Petedalsheia 8

Hjemmelshaver
Feråslien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/FERÅSLIEN BORETTSLAG	955856058	H0101		Olsen-Søviknes Karoline Arctander, Olsen-Søviknes Kevin Arctander

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
59

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Sandsli.
Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Kort avstand til Fanatorget med de fleste fasiliteter og servicetilbud.
Fine turmuligheter i nærområdet og ellers i bydelen. Flere idrettsanlegg og fritidstilbud, blant annet Sandslihallen, Sandsli idrettsanlegg og Liland idrettsplass i Ytrebygda.

I området finnes flere skoler, blant annet Skranevatnet skole, Aurdalslia skole, Sandsli videregående skole, Liland skole, Søreide skole, Ytrebygda skole, Rå skole og Nordahl Grieg videregående skole.

Gode bussforbindelser med kort reisetid til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Det er i overkant av 600 meter til nærmeste bybanestopp.

Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har flere større arbeidsplasser, blant annet Equinor, Telenor, Aibel, ABB og Bergen lufthavn.
Sentral beliggenhet i forhold til disse arbeidsplassene.

Adkomstvei

Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:
Grunnkrets: Steinsvik.
Valgkrets: Sandsli.
Kirkesogn: Søreide

Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse er opparbeidet med div. interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for borettslag.

Parkering

Opplyst egen parkeringsplass i felles garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.11.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	18.11.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	18.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*