Tilstandsrapport

Enebolig
Vik 55, 5643 STRANDVIK
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 186, bnr. 13

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18859-1510 **Eiendomsverdi ref nr:** SG1003

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stig Opheim **Vår ref:** Stig Opheim

TAKST PARTNER VEST

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.

Takst Partner Vest

Om oss
Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:
Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.
Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.
Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.
Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.

Rapportansvarlig



Stig Opheim
Uavhengig Takstingeniør
stig@tpvest.no
930 82 571

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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 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.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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.



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.



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.



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.



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



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

Eiendommen er bygget på tidlig 1900- tallet og er oppført i trekonstruksjon med grunnmur av naturstein.
Boligen er oppført ihht gjeldende byggeskikk på oppføringstidspunkt.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks. varmeisolering og ventilasjon mm, er dårligere på bygninger fra tidlig 1900-tallet, enn
bygninger oppført etter dagens krav.

Boligen er tilbygget, men det er ikke kjent årstall for ombygging/tilbygging.

Eiendommen bærer preg av store vedlikeholdsmangler og vurderes å være et rehabilitering/oppussingsprosjekt.

For ytterligere informasjon henvises det til raopportens enkelte poster.

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Taket har asfaltshingel. Det er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, og valmet konstruksjon på tilbygget del.
Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Vinduene i boligen består av eldre vinduer med termopanglass samt vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Inngangsdør i malt trekarm med glassfelt i dørblad.
Kjellerdør i trekarm, malt utførelse med normal funksjon/tilstand.
Utvendige trapper til inngangsdør, samt betongtrapp/adkomsttrapp til vedskjul, er utført i betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er med laminat, teppe og belegg.
Veggene har tapet/strie, trepanel, panelplater og malte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon - aktsomhet.
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre radonmåling.

Det er pipe i teglstein og vedovn i stue.
Feieluke på loft og i kjeller.

Det er kjeller under terrengnivå. Veggene er av naturstein med pussfuge, og det er støpt kjellergulv.
Innvendig lakket tretrapp med belegg i trinn, samt rekkverk på loft og i trapperom.
Innvendige dører er av finérdører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning består av laminat innredning med slette fronter, samt innredning med profilerte furufronter.
Stålbenk med utslagskum -og vaskekum, heltre og laminat benkeplate.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell/faste masser, synlig fjellgrunn på eiendommen.
Grunnmuren er i natursteinsmur, støpt fundament på tilbygget del.
Utvendig pusset.
Hagemurer i betong med innlegg av gråstein (sparesteinsmur).
Det er glassfibertank fra 1974 (opplyst av eier)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	157 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	125 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

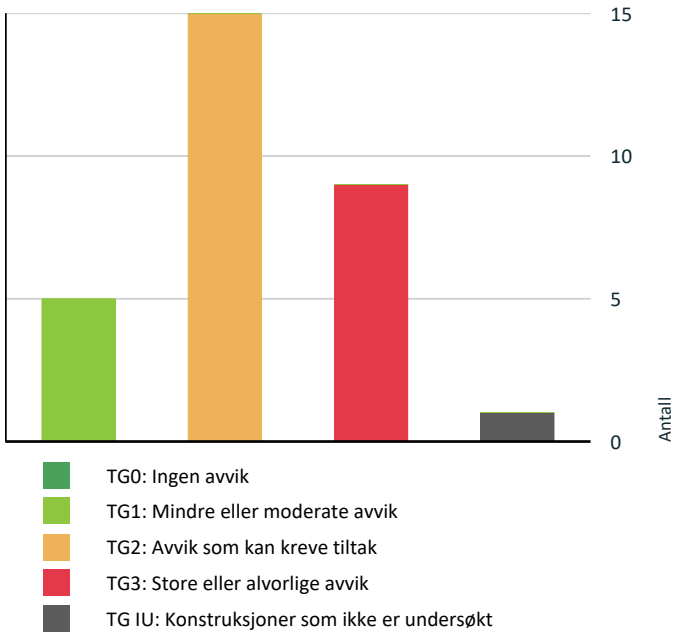
Det foreligger ikke tegninger av boligen.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Norsk takst

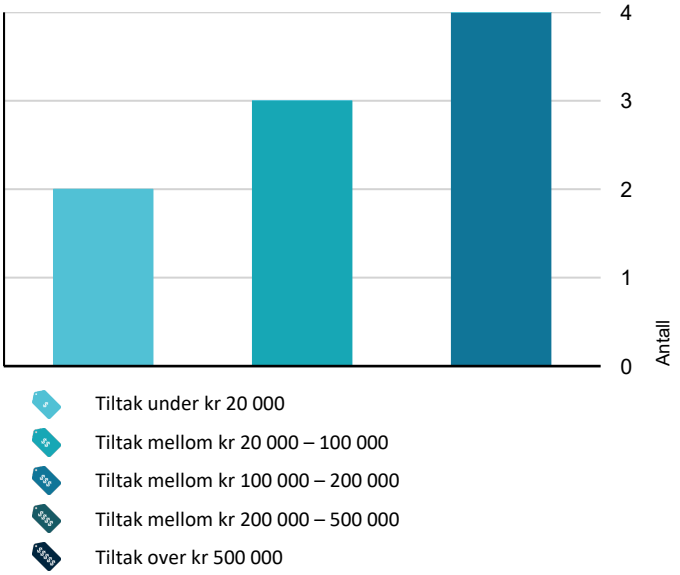
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Avvik:
- Det mangler barnesikring på vinduene.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1910

Kommentar
EDR

Anvendelse
Fritidsbruk

Standard
Gjenomgående enkel standard, stort oppgradering/rehabiliteringsbehov.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har asfaltshingel. Det er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.

• Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.

• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

• Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke og utbedre årsaken til fukt, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadde komponenter for å sikre tilfredsstillende funksjon og vannavrenning.

• Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.

Taktekking bærer preg av slitasje og er stedvis mosegrodd, i tillegg er det påvist råteskade i kiste som tyder på lekkasje. Lekkasjen/skadeomfang må kartlegges og utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det mangler takrenner og nedløp på deler av boligen.



Det er observert råteskader i kiste, skadeomfang må kartlegges og utbedres.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det mangler takfotbeslag, renner og nedløp på deler av boligen.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, og valmet konstruksjon på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Tilstandsrapport

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.

• Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det er synlige råteskader i stenderverk og bunnsvill, samt indikasjoner på fukt i etasjeskillet.
Det bør gjennomføres en grundig kartlegging og utbedring av råteskadene i ytterveggen på baksiden av boligen for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for omfattende skader og svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er registert liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Det er påvist råteskader yttervegg, skadeomfang må kartlegges og utbedres.



Bordkledning ligger for tett til terrengnivå.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i boligen består av eldre vinduer med termopanglass samt vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Det mangler barnesikring på vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Det er påvist vinduer med råteskader i karm, samt flere vinduer med punkterte ruter.
Det må påregnes utskifting og reparasjon/vedlikehold av vinduene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i malt trekarm med glassfelt i dørblad.
Kjellerdør i trekarm, malt utførelse med normal funksjon/tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Inngangsdør bærer preg av slitasje og der er registert fuktskade i karm og lekkasje/utettheter under dørterskel.
Det er knust glass i dørblad, og døren må utbedres, eller skiftes for å sikre normal funksjon og tetthet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Inngangsdør har fuktskader i dørkarm og det er knust/manglende glass i dørblad.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper til inngangsdør, samt betongtrapp/adkomsttrapp til vedskjul, er utført i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk/sikring på utvendige rapo og trapper der det mangler.



Det er montert rekkverk på trapp til inngangsdør.



Det bør monteres rekkverk/sikring på utvendige rapo -og trapper der det mangler.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er med laminat, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Det er påvist fuktskade i gulv mot yttervegg på kjøkken og i stue som følge av lekkasje/råteskader i yttervegg.
Skadeomfanget må kartlegges og utbedres. Det må påregnes utskifting av overflater på bakgrunn av skade, øvrige overflater har i hovedsak alminnelig bruksslitasje.

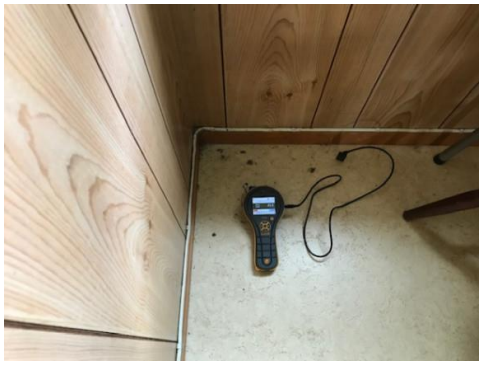
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Det er registert fuktskade i kjøkkengulv som følge av fuktinntregning i yttervegg.



Ved bruk av protimeter fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier i gulv mot yttervegg i stue og på kjøkken.



Skade i gulvbelegg i entre/gang.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet/strie, trepanel, panelplater og malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er målt en høydeforskjell gjennom hele soverom på ca. 50 mm.
I stue ble det målt en høydeforkjell på ca. 25 mm.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.
Konsekvensen av å ikke utbedre avviket anses som liten, men det kan påvirke innredningsmuligheter og plassering av møbler.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Det er målt en høydeforskjell gjennom hele soverom på ca. 5 cm.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon - aktsomhet.
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre radonmåling.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn i stue.
Feieluke på loft og i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Det mangler ildfast plate på gulv under feieluke på loft, og mot veggen som ligger nærmere enn 30 cm.
Pipevanger på teglpiper bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og kontroll av tilstand.



Peisovn i stue.



Det mangler ildfast plate på gulv under feieluke på loft, og mot veggen som ligger nærmere enn 30 cm.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er kjeller under terrengnivå. Veggene er av naturstein med pussfuge, og det er støpt kjellergulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Tilstandsrapport



Lagrede gjenstander begrenser tilkomst til besiktigelse/kontroll av kjeller, det er observert fuktighet og saltutslag





Fuktskjolder/saltutslag på kjellergulv.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig lakket tretrapp med belegg i trinn, samt rekkverk på loft og i trapperom.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

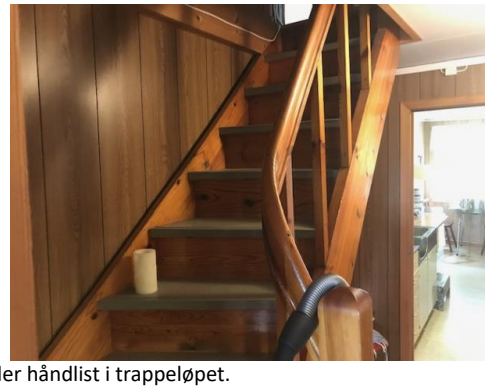
Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Det mangler håndlist i trappeløpet.



Rekkverk er for lavt, og det er for stor avstand mellom rekkverkspiler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av finérdører.
Innvendige dører med normal funksjon/tilstand.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er spor etter skadedyr i isolasjon i yttervegg/bakvegg mot terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

• Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.



Det er spor etter skadedyr i isolasjon i yttervegg. Forholdet må kartlegges og utbedres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gammelt bad/dusjrom med våtromsbelegg på gulv, vegger har baderomsplater. Sanitærutstyr består av servant og dusj, speilskap montert på vegg.
Åpent røropplegg med synlig rørgjennomføring i gulv. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Synlige rørgjennomføring i gulv i våtsonen øker risiko for lekkasjer og fuktskader. Våtrommet må rehabiliteres i sin helhet for å tåle normalt bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlige rørgjennomføringer i gulv, gir økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Det er ventil og vindu i dusjsone på bad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av usikkerhet rundt de tilliggende konstruksjonene, som muligens består av plankevegger. Alternative fuktmålinger er utført, og det ble ikke påvist unormale verdier ved overflatesøk med fuktindikator i gulv og vegg.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av laminat innredning med slette fronter, samt innredning med profilerte furufronter.
Stålbenk med utslagskum -og vaskekum, heltre og laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

• De påviste skader må utbedres.

Det er registert fuktighet i kjøkkengulv mot yttervegg som har sammenheng med lekkasje/råteskade i veggen.
Skadeomfanget må kartlegges og utbedres.

Tilstandsrapport





Fuktskade i kjøkkengulv mot yttervegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilatoren fungerer, men har svak effekt. Filteret bør rengjøres eller skiftes.

Konsekvens/tiltak

• Filteret bør rengjøres eller skiftes.



Det er ventilator over kokesone.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, vegger har malte flater.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet inneholder toalett og servant.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via lufteventil.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Airfix A 18 montert i kjeller. (Benyttes til mindre anlegg for drikkevann og forbruksvann, hindrer oksidasjon)

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Airfix montert i kjeller.



Stengekran i kjeller, det er montert reduksjonsventil.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP-plast, stakeluke i kjeller.
Vannet var stengt ved befaring, og avløpsanlegg/vanntrykk er ikke funksjonstestet.
Det ble ikke observert skader på tilgjengelige nivåer.
TG er satt på bakgrunn av alder og observert tilstand.





Stakeluke i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer, og ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som mangler lufteventil.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en Høiax ca. 200 liters varmtvannstank montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Det bør etableres tilfredsstillende el-kobling iht gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere, det er utrekkbar rømningsstige montert på endevegg.

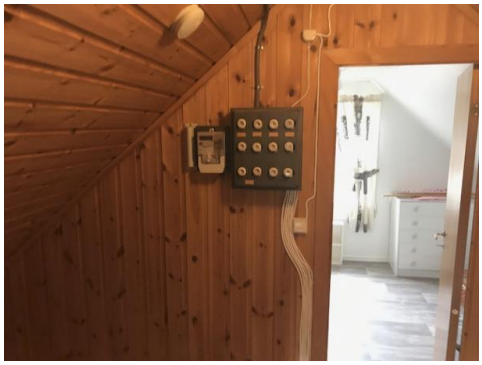
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

Det må anskaffes og monteres godkjent håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende slukkeutstyr medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.



Utrekkbar rømningsstige.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell/faste masser, synlig fjellgrunn på eiendommen.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

Det må påregnes tiltak/utbedring av dreneringen rundt boligen for å hindre fuktintregning og vannskader i bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er vegetasjon inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning unødvendig og bør fjernes og erstattes med drenerende masser.

Tilstandsrapport



Ingen synlig fuktsikring mot terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur, støpt fundament på tilbygget del. Utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Hoveddel/opprinnelig del av grunnmur syntes å være i bra stand, men det er registert sig og avstand mellom puss og utevndig trapp som resulterer i unødvendig fuktpåvirkning mot muren.
Betongfundament i tilknytning tilbygget bærer preg av forvitring og må utbedres ifbm reparasjon av råteskadene i ytterveggen.



Det er registert sig/utvasking av masser som bør utbedres for å hindre ytterligere skade.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Hagemurer i betong med innlegg av gråstein (spare steinsmur).

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.





Det mangler rekkverk sikring på hagemur. Det pågår vedlikeholdsarbeid på muren, men arbeidet er ikke ferdigstillet).

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Det bør etableres fall bort fra bygning og fuktsikring mot yttervegg (på baksiden) for å hindre at vann samler seg mot huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er glassfibertank fra 1974 (opplyst av eier)

Vurdering av avvik:
• Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Avvik:

• Det mangler barnesikring på vinduene.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det er synlige råteskader i stenderverk og bunnsvill, samt indikasjoner på fukt i etasjeskillet.
Det bør gjennomføres en grundig kartlegging og utbedring av råteskadene i ytterveggen på baksiden av boligen for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for omfattende skader og svekket bæreevne.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Vedskjul



Anvendelse
Vedskjul/redskaper

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke kjent

Standard
Enkel standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Vedskjul oppført i trekonstuksjon over støpte fundament.
Utvendige fasader er kledd med liggende bordkledning.
Takkonstruksjon har saltak med sprerr av tre, utvendig tekket med shingel.

Taktekking er kraftig mosegrodd, spesielt på den nordlige delen av taket.
Vedlikehold må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Mosegrodd taktekking.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Norsk takst

Hovedbyggets BRA/BRA-i

125 m²/100 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, Entré, Stue, Garderobe, Kjøkken, Toalettrom, Bad, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Vedskjul
Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 400 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Boligen bærer preg av store vedlikeholdsmangler og har behov for omfattende utbedringer og påkostninger.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

MARKEDSVURDERING:
Det er foretatt en markedsvurdering av eiendommen med og uten naust.

Markedsvurdering for Vik 55 (gbnr. 186/13) med naust (gbnr. 189/79) anslås til kr 1 850 000,-.

Markedsvurdering for Vik 55 (gbnr. 186/13) uten naust anslås til kr 1 400 000,-

Naustets særskilte verdi i anslaget utgjør kr 450 000,-.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Reinsvegen 13 ,5643 STRANDVIK				24-07-2019	1 750 000	**1 700 000**		1 700 000	**20 732**
	82 m²	1956	3 sov							
2	Reinsvegen 9 ,5643 STRANDVIK				09-06-2018	2 290 000	**2 230 000**		2 230 000	**17 154**
	130 m²	1946	4 sov							
3	Strandvikvegen 398 ,5643 STRANDVIK				28-09-2017	2 490 000	**2 200 000**		2 200 000	**16 794**
	131 m²	1965	4 sov							
4	Vik 31 ,5643 STRANDVIK					2 590 000	**2 250 000**		2 250 000	**15 625**
	144 m²	1930	3 sov							
5	Vik 74 ,5643 STRANDVIK				05-02-2024	1 990 000	**1 900 000**		1 900 000	**12 667**
	134 m²	1975	3 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.		12 000
Komm. avgifter. Tømming av slamavskiller, tilsyn, feiing/brannverntilsyn	Kr.		12 732
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**550 000**

Vedskjul

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Vedskjul	Kr.		**330 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**880 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 600 000**

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

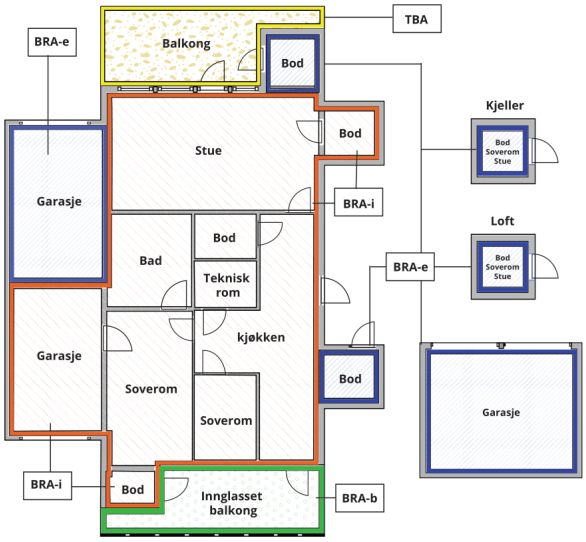
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	23			23	
1. Etasje	77			77	
Kjeller		25		25	
SUM	**100**	**25**			
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang/trapperom, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Entré, gang, stue/spisestue, soverom, soverom 2, garderobe, kjøkken, toalettrom, bad		
Kjeller		Kjellerrom med varmtvannsbereder	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Vedskjul

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bod	Vedbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med lasermåler.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Stig Opheim	Takstingeniør
	Odd Valland Bovim	Advokat (Ryger)

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	186	13		0	6889.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vik 55

Hjemmelshaver
Legland Leif Willy, Svalland Liv Maibell Legland, Legland Svein Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og usjenerte omgivelser på Vik i Strandvik i Bjørnafjorden kommune.
Fra eiendommen er det utsikt mot Bjørnafjorden og rundtliggende områder.

God tilknytning til nærområdet med kort avstand til dagligvare (Jokerbutikk), busstopp, barnehage og skole.
Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat veg (skogsbilveg).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp til egen septiktank på eiendommen.
Eier opplyser at septiktanken ble skiftet på 1970- tallet.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende/dels bratt sørvendt orientert terreng.
Det er opparbeidet hage i forkant av eiendommen med nivåmur, grøntareal og støpt platting, betongtrapp

Tinglyste/andre forhold

Bygningsopplysninger Ambit/Infoland:
Næringsgruppe BOLIG Bygningsstatus TATT I BRUK Energikilde Oppvarming Avløp Vannforsyning Bygningsnummer 175258973
Bebygd areal BRA bolig 132,0 BRA annet BRA totalt 132,0 Har heis Nei
Rammetillatelse Igangset.till Ferdigattest Midl.brukstill. Tatt i bruk (GAB) 06/01-1910
Antall boliger 1 Antall etasjer 3

Kommuneplan

Faresone:
Fare Ras- og skredfare
Hensynsonenavn H310_586
Planidentifikasjon 1241201501

Kommuneplan:
Planidentifikasjon 1241201501
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Arealbruk LNF og Spredt boligbebyggelse
Arealbrukstatus Nåværende
Områdenavn LSB Strandvik (4)
Planidentifikasjon 1241201501

Fysisk risiko
Overvann, Skredfaresoner, Snøskred
Risikoscore for eiendommen er 2 av 6, der 6 er høyeste risiko.
Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscoren for de underliggende fysisk risiko scenariene.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig oppført på tidlig 1900- tallet, tilbygget i senere tid, ukjent årstall.
Vedbod oppført i nyere tid.

Nærområdet forøvrig består hovedsakelig av spredt bebyggelse fordelt på landbruk, eneboliger og fritidsboliger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				12 000

Kommentar
Forsikringspolise er ikke fremvist, premie er opplyst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et tvangssalg og det er ikke fylt ut egenerklæring, eier opplysninger er derfor begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Meglerpakke			Ikke gjennomgått		Nei
Strandvik og Vinnes Vassverk AS		Faktura Vassverk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	21.08.2026	Revidert versjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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.»*