Tilstandsrapport

Rekkehus

Straumesvingen 10 C, 5151 STRAUMSGREND

BERGEN kommune

gnr. 21,21, bnr. 781,732, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3668 **Eiendomsverdi ref nr:** ZQ2584

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 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.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 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.

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Rekkehus oppført over to etasjer, samt kjeller.
Balkong på 8,1 m² med utgang fra stue.
Balkong på 8,7 m² med utgang fra soverom i 2. etasje.
Terrasse på 18,5 m² med utgang fra kjeller.
Parkering i felles garasjerekke.

NØKKELOPPLYSNINGER
Boligen er oppført i 1966 og har hovedsakelig eldre standard, med enkelte oppgraderinger i senere år. Kjøkkeninnredningen er fra 2010. Taktekkingen er sannsynligvis fra 1980–1990-tallet. Vinduene i 2. etasje er fra 1980-tallet og kjøkkenvinduet fra 1984, mens øvrige vinduer er fra byggeåret. Balkongdørene er fra 1983 og 1996. Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad 3: Badet og vaskerommet i 2. etasje er fra byggeåret med opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk, og må påregnes totalrehabilitert. Vinduene har passert forventet brukstid, og det er råteskade i vinduene ved stuen. Balkongene har eldre tettesjikt, og balkongen mot sør har feil avrenning med vannansamlinger på dekket. Det er registrert svikt i gulvet ved kjøkkenet av ukjent årsak; årsaken bør avklares ved nærmere undersøkelse før utbedring. Det må påregnes oppgraderinger av boligen.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler 'intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler'. Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i et etablert boligområde uten gjennomgangstrafikk i Straumsgrend. Utsikt mot Nordåsvannet, byfjellene, Knappasundet og Gullfjellet. Kort vei til lekeplass, grøntområder, badevann, turstier og turområder. Dagligvarebutikk, skole og barnehage på Søreide ligger få minutters kjøring unna. Kort avstand til Kokstad med flere større arbeidsplasser.

TOMT
Festet tomt på 130,3 m² ifølge matrikkelen. Tomten er opparbeidet med gruset inngangsparti og terrasse med utgang fra kjeller. Til eiendommen hører 1/6 ideell andel i realsameie gnr. 21 bnr.
732, som er bebygd med felles garasjerekke.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering i felles garasjerekke.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell, i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur i betong. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Konstruksjoner/fasader:
Ytterveggene er oppført som bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning samt fasadeplater. Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Enkeltlagsvinduer fra byggeåret i kjeller. Vindu på kjøkken fra 1984 og vinduer i stue fra byggeåret. Vinduer fra sannsynligvis 1980-tallet i 2. etasje, med ett vindu med enkeltlagsglass fra byggeåret på det ene soverommet.

Dører:
Ytterdør med malt dørblad og sidefelt av blyglass, av eldre årgang. Tredør med panelt overflate i kjeller, av eldre årgang. Balkongdører med isolerglass i malte trekarmer, fra 1996 i 1. etasje og fra 1983 i 2. etasje.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein av type H-panne, sannsynligvis fra 1980–1990-tallet. Gesims og vindskier av trekledning. Takrenner og nedløp i plast. Takrenner og nedløp er trolig av noe eldre årgang. Skorstein over tak er beslått med heldekkende beslag og har pipehatt.

Beskrivelse av eiendommen

Altaner/balkonger:
Balkong på 8,1 m² mot sør med utgang fra stue. Balkongen er oppført i trekonstruksjoner med trykkimpregnerte «terrassefliser» på underliggende belegg og rekkverk med liggende bordkledning og håndløper. Balkong på 8,7 m² mot nord med utgang fra soverom i 2. etasje. Balkongen er oppført på bjelkelag over boligrom, med belegg på gulv og rekkverk med liggende bordkledning og håndløper. Terrasse på 18,5 m² mot sør med utgang fra kjeller, oppført på bjelkelag med trykkimpregnerte terrassebord.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

Kjeller:

Gang (5,2 m²)
Betonggulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling.

Bod (14,1 m²)
Betonggulv, murvegger og panel i himling. Varmtvannsbereder.

Bod (7,2 m²)
Belegg på gulv, mur/panel på vegger og panel i himling.

Bod (15,4 m²)
Betonggulv, murvegger og panel i himling.

1. etasje:

Entré (4,0 m²)
Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Gang (6,9 m²)
Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Kjøkken (12,3 m²)
Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Kjøkkeninnredning fra 2010 med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ett-greps blandebatteri. Skvettplater over benkeplate og belysning/stikkontakt under overskap. Integrerte hvitevarer, se egen beskrivelse. Integrert ventilator fra IKEA.

Stue (29,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Eldre støpejernsovn fra Jøtul. Utgang til balkong.

2. etasje:

Hall (8,9 m²)
Laminat på gulv, malte flater/tapet på vegger og malte flater i himling. Plassbygget garderobeskap.

Soverom (7,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Plassbygget garderobeskap.

Soverom (7,2 m²)
Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Plassbygget garderobeskap. Utgang til balkong.

Vaskerom (3,3 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utslagsvask i plast med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Støpejernssluk og naturlig ventilasjon.

Bad (3,6 m²)
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og i himling. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett og badekar. Strålelampe, støpejernssluk og naturlig ventilasjon.

Soverom (13,6 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Plassbygget garderobeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av støpejern.
Varmtvannsbereder på 150 liter.
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Sikringsskap med skrusikringer og én automatsikring.

OPPVARMING
Eldre støpejernsovn fra Jøtul i stue.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

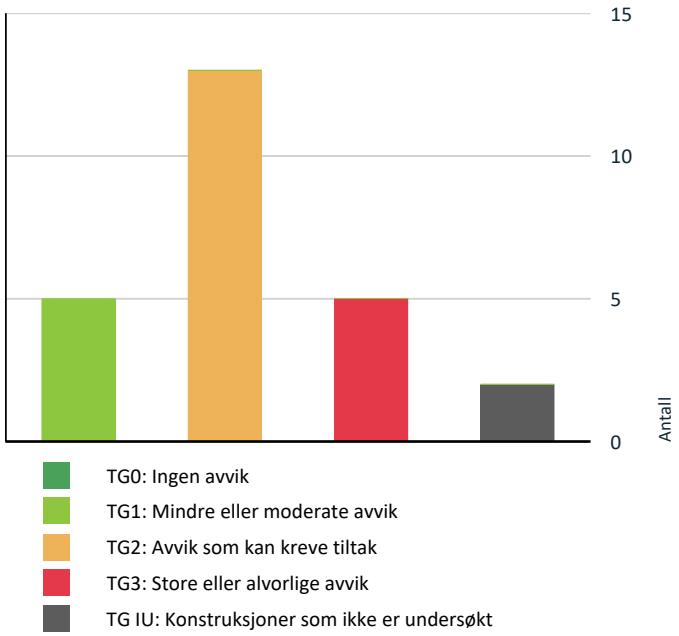
Rekkehus

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

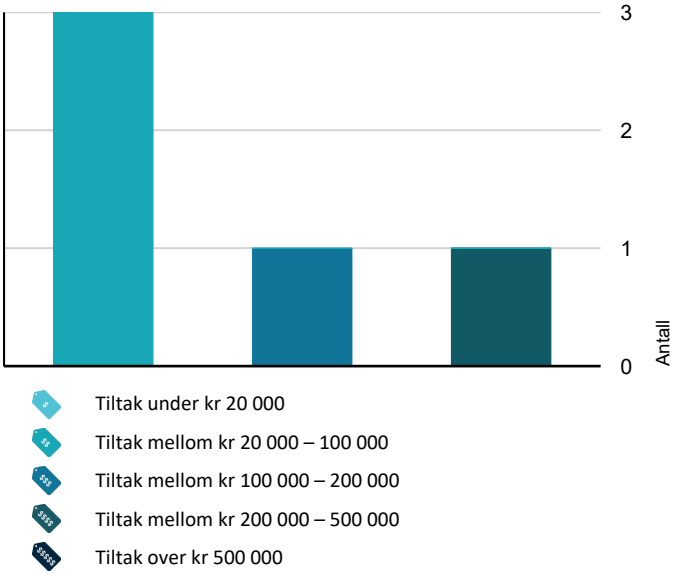
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet. Kravene til bygningssakkyndiges integritet fremgår av takseringsbransjens etiske retningslinjer, se www.norsktakst.no.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet og møblert.

Opplysninger om oppgradering og modernisering av leilighet/bygning er hentet fra eiendomsverdi.no og er ikke verifisert.

Kostnadsestimat er kun angitt for bygningsdeler vurdert til TG3, i tråd med forskrift til avhendingslova. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler vurdert til TG2.

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven. Det foreligger ikke egenerklæring fra eier, og opplysninger om historikk, utførte arbeider og kjente feil kan være ufullstendige. Avhendingslova gjelder ikke ved tvangssalg, og kjøpers adgang til å gjøre gjeldende mangler er begrenset. Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vurderingen er basert på alder, slitasjegrad og forventet gjenstående brukstid. Vinduene har usikker fremtidig funksjon.
Råteskade i vinduer ved stuen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Feil avrenning fra balkong mot sør. Større vannansamlinger på dekke.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det ble registrert svikt i gulv ved kjøkkenet av ukjent årsak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (3,3 m²) > Generell Gå til side

Våtrommet er fra byggeåret med opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,6 m²) > Generell Gå til side

Våtrommet er fra byggeåret med opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (3,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking og undertak har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder, slitasjegrad og gjenstående funksjonstid.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Takrenner og nedløp har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder, slitasjegrad og gjenstående funksjonstid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Manglende dampsperre, som medfører risiko for kondens.
Det ble registrert mørke flekker og misfarging på taktro, som indikerer fuktpåkjenning. Merk at det ikke ble registrert unormale fuktnivåer ved kontroll med fuktmåler.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Dør i kjeller tar i karm.
Balkongdører bærer preg av elde og slitasje.
Punktert glassrute på ytterdør (sidefelt) i 1. etasje.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Pipen har usikker fremtidig funksjon.

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

Riss i vegg i overgang mellom nabo og terrasse.
Det er observert symptomer på fuktgjennomtrengning i betonggulvet, samt begrenset ventilering i kjeller.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 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

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Varierende/begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (12,3 m²) > Overflater og innredning Gå til side

Svelling i bunnplate i skap under vask. En del slitasje på innredning for øvrig.
Slitasje på komfyr.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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.

Skillevegg mot naboseksjon er utført i mur i kjeller, 1. og 2. etasje. På kaldloftet er det ikke registrert branncellebegrensende kledning: takkonstruksjonen mot nabo er ubekledd, uten gipsplater eller tilsvarende. Branncelleinndelingen mot naboseksjon er dermed ikke ført helt opp til undertaket, og avviker fra dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1966

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein av type H-panne. Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekkingen er av eldre årgang, sannsynligvis fra 1980–1990-tallet. Alder er ikke dokumentert og er anslått ut fra taksteintype og grad av slitasje.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:
• Taktekking og undertak har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder, slitasjegrad og gjenstående funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Med alderen øker risikoen for at taktekkingen blir utett, og lekkasjer kan gi kostbare skader på undertaket og konstruksjonene under. Følg med på taket jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen med tilhørende undertak legges om eller skiftes ut. Hvor lenge tekkingen varer avhenger av kvalitet, værpåkjenning og vedlikehold, så tidspunktet må vurderes underveis.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Skorstein over tak er beslått med heldekkende beslag og har pipehatt.

Skorsteinen ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Beslaget fremstår helt, uten synlig korrosjon, løse falser eller deformasjoner. Murverk og fuger under beslaget er ikke tilgjengelig for kontroll.

Alder er ikke dokumentert, men takrenner og nedløp er trolig av noe eldre årgang.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20–30 år

Vurdering av avvik:
• Takrenner og nedløp har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder, slitasjegrad og gjenstående funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

• Risikoen for utettheter i overganger og svekket innfesting øker med alder. Det er ikke behov for strakstiltak, men vedlikehold og senere utskifting må forventes. Renner bør renses jevnlig, og kontrollert bortledning av takvann fra grunnmuren bør kontrolleres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Adkomst til loft via luke.

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:

• Manglende dampsperre, som medfører risiko for kondens.

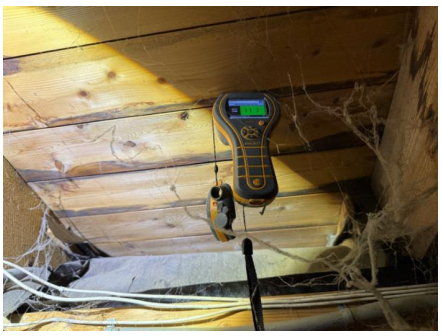
• Det ble registrert mørke flekker og misfarging på taktro, som indikerer fuktpåkjenning. Merk at det ikke ble registrert unormale fuktnivåer ved kontroll med fuktmåler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere dampsperre mot kaldloft ved fremtidig renovering av boligen.

• Misfarging på taktro bør følges opp med ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fuktpåvirkning, da dette kan føre til råte og ytterligere skade på trekonstruksjonen.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, enkeltfalset trekledning samt fasadeplater.

Merk:
Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som fukt, råte og andre skader kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Enkeltlagsvinduer fra byggeår i kjeller.

Vinduer fra sannsynligvis 80-tallet i 2. etasje. Ett vindu med enkeltlagsglass på det ene soverommet fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vindu på kjøkken fra 1984. Vinduer i stue fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vurderingen er basert på alder, slitasjegrad og forventet gjenstående brukstid. Vinduene har usikker fremtidig funksjon.
• Råteskade i vinduer ved stuen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer har normalt sett dårligere isolering og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Utskifting bør påregnes på sikt eller etter behov, for å unngå varmetap, trekk og mulige fuktskader.
• Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tredør med panelt overflate i kjeller. Dør av eldre årgang.

Ytterdør med malt dørblad og sidefelt av blyglass, av eldre årgang.

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer i 1. etasje, fra 1996.

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer i 2. etasje, fra 1983.

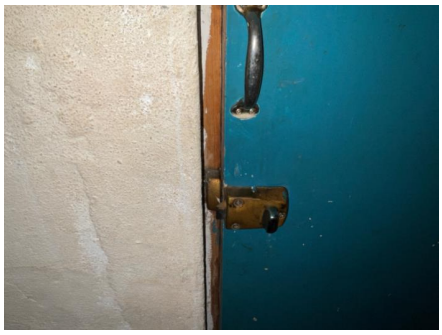
Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:
• Dør i kjeller tar i karm.
• Balkongdører bærer preg av elde og slitasje.
• Punktert glassrute på ytterdør (sidefelt) i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Dør bør justeres for å hindre videre forringelse.
• Det må påregnes vedlikehold for å forhindre videre forringelse. Utskifting bør påregnes på sikt.
• Punktert glassrute bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på 8,1 m² mot sør med utgang fra stue. Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte «terrassefliser» på underliggende belegg og rekkverk med liggende bordkledning og håndløper. Rekkverkshøyde ble målt til 0,87 meter.

Balkong på 8,7 m² mot nord med utgang fra soverom i 2. etasje. Balkongen er oppført på bjelkelag over boligrom. Belegg på gulv og rekkverk med liggende bordkledning og håndløper. Rekkverkshøyde ble målt til 0,93 meter.

Forventet brukstid:
- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Feil avrenning fra balkong mot sør. Større vannansamlinger på dekke.

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

Konsekvens/tiltak

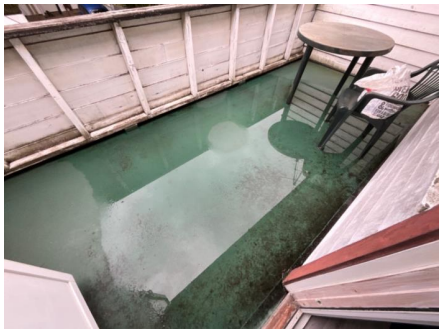
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Avrenningen fra balkongen bør utbedres for å sikre at vann ledes bort fra dekke.
Konsekvensen av mangelfull avrenning er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

• Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på 18,5 m² mot sør med utgang fra kjeller. Oppført på bjelkelag med trykkimpregnerte terrassebord.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Merknad:
Tunge møbler og fast innredning ble ikke flyttet under befaringen, og målingene er utført på tilgjengelige flater. Skjevheter kan ikke utelukkes i rom eller flater som ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert svikt i gulv ved kjøkkenet av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til svikten i gulvet ved kjøkkenet, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre skade eller redusert bæreevne.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere skjevheter, redusert funksjon eller skade på gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Radon

Beskrivelse

Eier opplyser at det tidligere er foretatt radonmålinger, hvor disse har vist nivåer under gjeldende grenseverdier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på målinger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som dannes naturlig i berggrunn og jordmasser, og som kan trekke inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at alle boliger måles. Målingen bør gjøres med sporfilm over minst to måneder i fyringssesongen, normalt fra midten av oktober til midten av april, fordi nivåene varierer gjennom året. Tiltaksgrensen for oppholdsrom er 100 Bq/m³.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe
Murt pipe.

Ildsted:
Eldre støpejernsovn fra Jøtul, montert i stue.

Forventet brukstid:
- Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss, utskifting: 20-40 år.
- Murte skorsteiner, pusset utvendig, ompussing: 10-30 år.

Vedlikehold:
Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Pipen har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuell svekket funksjon. Ved tegn til skader eller lekkasjer bør utbedring vurderes. Manglende oppfølging kan over tid gi økt risiko for brann eller røykgasslekkasje. Feiervesenet eller annen kvalifisert fagperson kan kontaktes for nærmere vurdering, herunder eventuelt behov for pipefornying.

Tilstandsrapport



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

• Riss i vegg i overgang mellom nabo og terrasse.

• Det er observert symptomer på fuktgjennomtrengning i betonggulvet, samt begrenset ventilering i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Risset bør overvåkes for å se om det utvikler seg videre. Dersom risset øker i størrelse eller det oppstår tegn til fuktinntrengning, bør det vurderes nærmere av fagperson.

• Det bør sikres god luftsirkulasjon (unngå lagring tett mot yttervegg) og tilstrekkelig ventilasjon. Dersom det ønskes et tørrere miljø, må det påregnes utvendig fuktsikring (drenering og fuktsperre) og eventuelt bruk av avfukter.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket tretrapp med spilerekkverk fra kjeller til 1. etasje.

Lukket tretrapp med spilerekkverk og håndløper på en side fra 1. etasje til 2. etasje.

Merk:
Trapper i eldre bygninger tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år

Vurdering av avvik:

• 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

• 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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører/plankedører av eldre årgang i kjeller.

Finérte kompaktdører for øvrig. Dør med glassfelt mellom entré og gang samt mellom gang og stue.

Merk:
Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Utslagsvask i plast med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Støpejernssluk og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet er fra byggeåret med opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må påregnes totalrehabilitert med nytt tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon i henhold til dagens krav. Frem til utbedring bør rommet brukes med forsiktighet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Aktuelle områder for hulltaking grenser mot plankevegger av heltre og naboseksjon.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

2. ETASJE > BAD (3,6 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og i himling.

Tilstandsrapport

Inneholder:
Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett og badekar. Strålelampe, støpejernssluk og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er fra byggeåret med opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler, bør disse skiftes ved oppgradering. Våtrommet vil normalt sett fungere frem til en eventuell oppgradering, forutsatt at det benyttes badekar og utvises forsiktighet. Det må imidlertid bemerkes at et badekar ikke erstatter rommets tettesjikt, og det er derfor økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner ved videre bruk uten oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD (3,6 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Aktuelle områder for hulltaking grenser mot plankevegger av heltre og naboseksjon.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (12,3 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ett-greps blandebatteri. Skvettplater over benkeplate og belysning/stikkontakt under overskap.

Integrerte hvitevarer:
• Stekeovn fra IKEA
• Induksjonstopp av ukjent merke
• Oppvaskmaskin fra IKEA

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Zanussi

Integrert ventilator fra IKEA.

Kjøkkeninnredning fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Svelling i bunnplate i skap under vask. En del slitasje på innredning for øvrig.
• Slitasje på komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Svelling i bunnplate tyder på at det har vært fukt under vasken. Uten tiltak kan det oppstå ytterligere skade på innredning og tilliggende gulv. Det anbefales å kontrollere tilkoblinger til vask og oppvaskmaskin for lekkasje, og å skifte bunnplaten. Øvrig slitasje utbedres ved behov.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN (12,3 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasje og vannskader. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern.

Stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

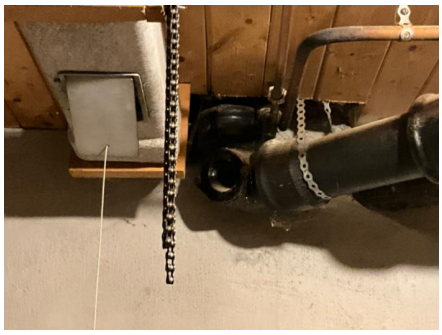
• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Eldre avløpsrør gir økt risiko for utetthet og lekkasje med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og utskifting eller innvendig rørfornying bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

HMS:
Det ble registrert synlige luftekanaler av eternitt i boligen. Ved rehabilitering må disse fjernes i tråd med gjeldende regelverk.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

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.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 150 liter fra CTC, plassert i kjeller.

Bereder av eldre årgang.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tilstandsrapport

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

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i hall.
Skrusikringer (en automatsikring).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2019.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 35A og, 7 skrusikringer og 1 automatsikring.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.

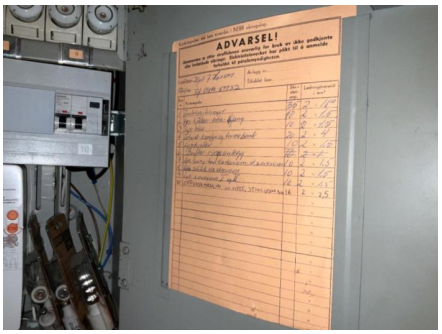
Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæring er ikke fremvist for hele anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999 og for endringer på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon kan anleggets tilstand og forskriftsmessighet ikke verifiseres, og feil eller mangler kan ikke utelukkes. Det anbefales utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Krav til røykvarsler og slokkeutstyr:
Boligen skal ha minst én røykvarsler. Røykvarsleren skal kunne høres tydelig på soverom når døren er lukket. I tillegg skal boligen ha manuelt slokkeutstyr form av husbrannslange eller pulverapparat, plassert lett tilgjengelig.

Røykvarsler og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet på befaringen, og det er ikke opplyst om problemer med utstyret. Selger bør kontrollere at røykvarsleren fungerer, og at slokkeapparatene er innenfor kontrollintervallet oppgitt av produsenten.

Kilde:

forskrift om brannforebygging §§ 7 og 8.

Vurdering av avvik:
• Skillevegg mot naboseksjon er utført i mur i kjeller, 1. og 2. etasje. På kaldloftet er det ikke registrert branncellebegrensende kledning: takkonstruksjonen mot nabo er ubekledd, uten gipsplater eller tilsvarende. Branncelleinndelingen mot naboseksjon er dermed ikke ført helt opp til undertaket, og avviker fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende brannskille på loftet gir økt risiko for at brann og røyk sprer seg mellom boenhetene. Det anbefales å etablere brannskille mot nabo på loftet, normalt med gipsplater i nødvendig lagtykkelse på skilleveggens forlengelse og mot undertak, og å få omfanget vurdert av fagperson. Byggteknisk forskrift har ikke tilbakevirkende kraft, og avviket er ikke i seg selv et pålegg om utbedring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600:2025.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20–60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 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

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det anbefales å montere fuktsikring inkl. klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Grunnmur i betong.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Forventet brukstid:
- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:
Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:
• Varierende/begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende fall fra bygningen gir økt fuktbelastning på grunnmur og underliggende konstruksjoner, og fuktinntrenging kan ikke utelukkes over tid. Terrenget bør bearbeides slik at overvann ledes bort fra bygningen; anbefalt fall er minimum 1:50 de første tre meterne der det er praktisk mulig.

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

• 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.

• Skillevegg mot naboseksjon er utført i mur i kjeller, 1. og 2. etasje. På kaldloftet er det ikke registrert branncellebegrensende kledning: takkonstruksjonen mot nabo er ubekledd, uten gipsplater eller tilsvarende. Branncelleinndelingen mot naboseksjon er dermed ikke ført helt opp til undertaket, og avviker fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

• 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.

• Manglende brannskille på loftet gir økt risiko for at brann og røyk sprer seg mellom boenhetene. Det anbefales å etablere brannskille mot nabo på loftet, normalt med gipsplater i nødvendig lagtykkelse på skilleveggens forlengelse og mot undertak, og å få omfanget vurdert av fagperson. Byggteknisk forskrift har ikke tilbakevirkende kraft, og avviket er ikke i seg selv et pålegg om utbedring.

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

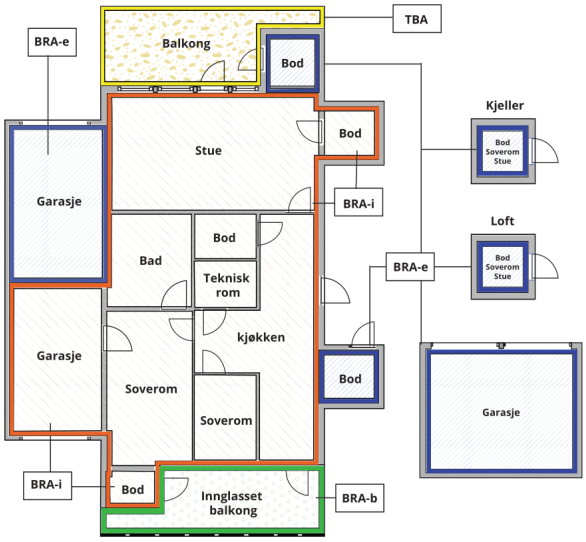
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	43			43	19
1. etasje	53			53	8
2. etasje	45			45	9
SUM	**141**				**36**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang (5,2 m²), bod (14,1 m²), bod (7,2 m²), bod (15,4 m²)		
1. etasje	Entré (4,0 m²), gang (6,9 m²), kjøkken (12,3 m²), stue (29,0 m²)		
2. etasje	Hall (8,9 m²), soverom (7,0 m²), soverom (7,2 m²), vaskerom (3,3 m²), bad (3,6 m²), soverom (13,6 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i kjeller.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Kjeller: ca. 2,24 meter målt i gang.
1. etasje: ca. 2,36 meter målt i stue.
2. etasje: ca. 2,18 meter. Opptil ca. 3,07 meter takhøyde på de minste soverommene og ca. 3,28 meter takhøyde på det største soverommet.

Øvrige arealer:
Til eiendommen hører 1/6 ideell andel i realsameie gnr. 21 bnr. 732, som er bebygd med felles garasjerekke. Garasjeplass er ikke oppmålt eller vurdert i denne rapporten.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra boligen inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Espen Henrik Aabakken Steffensen	Kunde
	Christian Grahl-Madsen	Advokat

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	21	781		0	130.3 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Festet

Adresse

Straumesvingen 10 C

Hjemmelshaver

Steffensen Espen Henrik Aabakken, Skarbøvig
Gun Maria Alejandra

Kommentar

Iht. grunnboken er tomten bortfestet ved festekontrakt tinglyst 12.04.1966 (dok. 1966/302415-3, festetid 99 år). Hjemmel til festerett er tinglyst 03.03.2005 (dok. 2005/7501-1) og hjemmel til eiendomsrett 06.09.2006 (dok. 2006/421705-1), begge på samme rettighetshavere. Festekontrakten står fortsatt tinglyst.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	21	732		0	190.3 m²	Kilde: Informasjon fra matrikkelen.	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kommentar

190,3

Eierandel

1 / 6

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Foreligger ikke – tvangssalg	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	09.09.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	09.09.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	09.09.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	09.09.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger	09.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 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.»*