

Tilstandsrapport



Enebolig



Våghallvegen 12, 6270 BRATTVÅG



HARAM kommune



gnr. 328, bnr. 214

Markedsverdi

4 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 289 m²



Befaringsdato: 09.08.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 12020-1361

Eiendomsverdi ref nr: EI7725

Autorisert foretak: Per Kristian Låche

Sertifisert Takstingeniør: Per Kristian Låche



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.

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig

Per Kristian Låche

Uavhengig Takstingeniør

post@lache.no

915 46 514



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 ivarettatt. 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En solid eiendom hvor det er gjort større oppgraderinger de siste 15 år.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har taktekkning av stål/aluminiumsplater (Decra taksteinsplater) og er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av metall.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft.

Ytterveggene er av trekonstruksjon med liggende bordkledning.

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i treverk med ytterdør, heve/skyvedør og garasjeport i treverk.

Det er balkong og terrasse på understøttende konstruksjon.

Terrasse i trykkimpregner utførelse, bygget over verksteds rom i underetasje, ca. 50m². Det er også tilgang til terrassen med skyvedør fra soverom.

Ca. 8,5m² er overbygget ved inngangen til 1.etg.

Balkong i 2.etg

Trapp i trykkimpregner utførelse, fra terreng til terrasse og inngangsdør i 1.etg

Trapp i betong langs husvegg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, laminat og flis.

Veggene er med tapet, trepanel og betongvegg. Himlingen er med malte plater og trepanel.

Etasjeskilleren er et trebjelkelag. Betong plate mot grunn.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon

aktomhet i følge Norges Geologiske undersøkelse NGU.

Det er mursteinspipe. Det finnes en eldre vedovn i 1.etg.

Gulvet er lagt med laminat over betong. Veggene er av betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er malt tretrapp.

Det er malte fyllingsdører og profilerte dører innvendig.

Skyvedørsgarderobe i gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1.etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene er flislagt og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 4 mm.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980), plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 33 mm.

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7 %.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom

Våtrommet er oppført etter annet regelverk. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet er fra byggeår, det var ikke noe regelverk for slike rom på den tiden.

Vegger i malt betong. Himlingen har panel på innvendig tak.

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv uten varmekilde og med 5 cm fall mot sluk.

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, både skjult og synlig, før 2000. Sluket er av eldre soiltype, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Underetasje › Bad

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himlingsplater i innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Fall mot sluk er 7 mm.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33 mm.

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende teknisk rom ved dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,5 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Kjølehyr, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, microbølgeovn og vannstoppsystem er montert.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

Innvendige vannledninger er av kobber frem til vaskerom, for disse er mer enn halvparten av levetiden overskredet så disse får TG2. I delen som er renoveret er det lagt rør-i-rør system som er samlet i teknisk rom.

Det er støpejernsrør før 1990.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er installert væske-til-vann varmepumpe (berg-/jordvarme).

Det er sentral varmtvannsberedning, integrert i varmepumpen.

Tilknyttet tappevann, vaskemaskin og oppvaskmaskin for strømsparing.

Vannbåren varme i de fleste oppholdsrom, unntatt kjøkken, vaskerom, 2 soverom i underetasjen og 2.etg.

Dette gjør boligen meget energigivende og det brukes i gjennomsnitt ca. 14.000 kWh pr år.

Beskrivelse av eiendommen

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Større deler av el-anlegget er byttet i år 2010, automatsikringer og kursoversikt.

2020: utbedring etter el-rapport

2024: utskiftning av overbelastningsvern og skifte av måler, dokumentasjon hos eier

Det er seriekoblede røykvarslere i hver etasje, brannslukkingsapparat i 1.etg og underetasje

Sentralstøvsuger installert i teknisk rom i underetasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av fjell.

Ukjent om det er utført noen drenering etter byggeår. Kjeller var ikke mer fuktig på befaringsdagen enn normalt for hus oppført på samme tidsperiode.

Grunnmuren er av betong, og fundamentene er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2025, med tilknytning via slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Vannledning av ukjent type.

Ref eiers egenerklæring

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	289 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	289 m ²
Totalpris	4 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er endret bruk i forhold til opprinnelige tegninger. Eier opplyser følgende i egenerklæring:

"I følge byggemeldte tegninger datert 08.1952, er det avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk av underetasjen.

Inntegnet vaskerom, to

boder og toalett er nå benyttet til soverom, opprinnelig arbeidsrom er nå soverom, gang, bad og del av rullebod er nå vaskerom. Det er tillaget bod

mot vaskerom som opprinnelig er godkjent som del av bad og rullebod. To stk. boder er nå del av trappegang, og det er tillaget utgangsdør til

gårdstun fra trapperom.

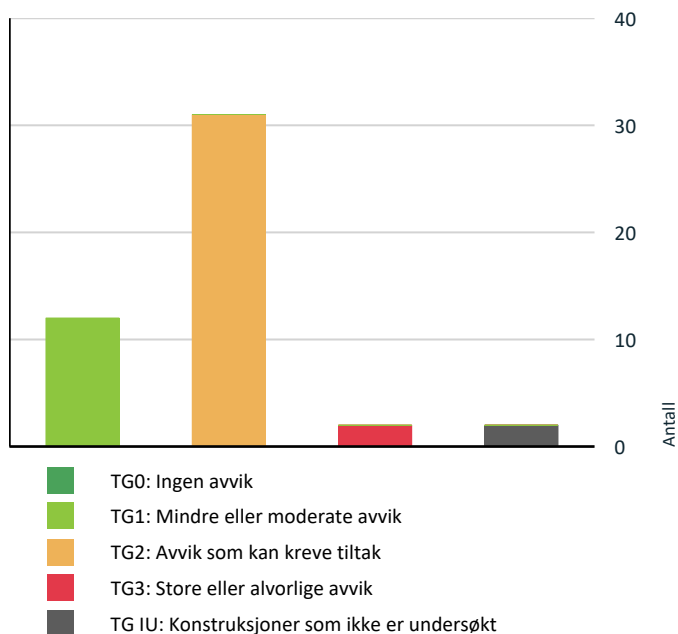
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før

1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene

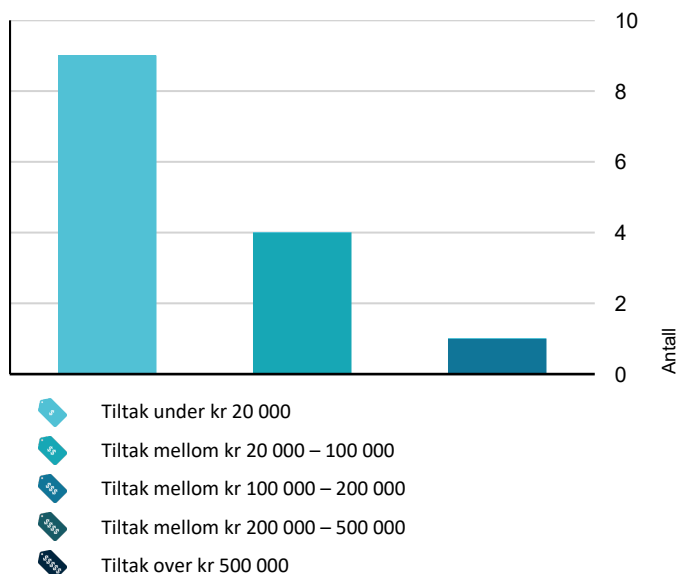
henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet"

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

! Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

! 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Anvendelse
Utleie med 11 soverom.

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1998	Etterisolert yttervegger og tak	Mineralull blåst inn.
2003	Kjøkken	Montert nytt kjøkken
2004	Terrasse	Utvidet terrasse mot sør.
2004	Verksted	Innredet verksted i rom under terrasse.
2010	Tilbygg	Mot nord i 3.etg.
2010	Byttet tak	Byttet til Decra taksteins plater.
2010	Varmepumpe	Installert varmepumpe med energibrønn og vannbåren gulvvarme.
2010	Bad 1 etg.	Bygget nytt bad i 1.etg.
2010	Fornyset	Det meste av innvendig røropplegget og deler av el installasjon.
2013	Bad under etg.	Innredet nytt bad i underetasjen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har taktekking av stål/aluminiumsplater (Decra taksteinsplater) og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

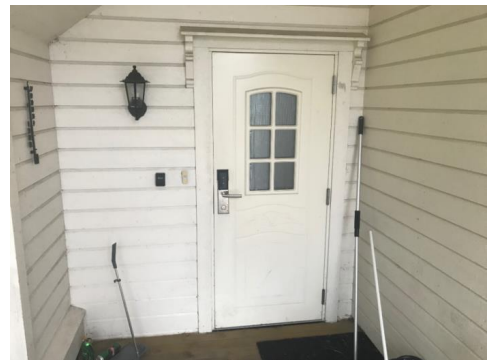
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Dette skyldes trolig at vinduene er ca. 30 år gamle, det nærmer seg tid for utskifting av disse. Vinduer har begrenset isolasjons evne når de blir eldre da gassen mellom glassene blir dårlige.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.



Råte skadet.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk med ytterdør, heve/skyvedør og garasjeport i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på glass i skyvedør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong og terrasse på understøttende konstruksjon. Terrasse i trykkimpregnert utførelse, bygget over verksteds rom i underetasje, ca. 50m². Det er også tilgang til terrassen med skyvedør fra soverom. Ca. 8,5m² er overbygget ved inngangen til 1.etg. Balkong i 2.etg

Vurdering av avvik:

- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport



Balkong med dør fra soverom.



Utvendige trapper

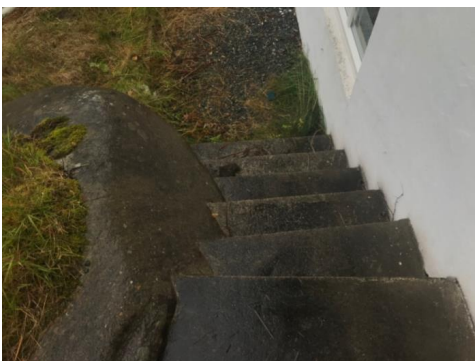
Beskrivelse

Trapp i trykkimpregnert utførelse, fra terreng til terrasse og inngangsdør i 1.etg

Trapp i betong langs husvegg.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.



Trapp i betong langs hus vegg.

INNENDIG



Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat og flis.

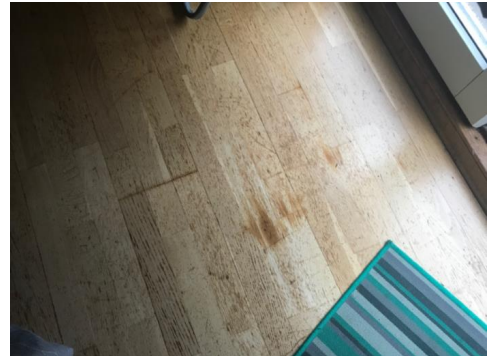
Vurdering av avvik:

- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjolder etter bruksslitasje utover normal.



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet, trepanel og betongvegg. Himlingen er med malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er et trebjelkelag. Betong plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.



Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet i følge Norges Geologiske undersøkelse NGU.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe. Det finnes en eldre vedovn i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er lagt med laminat over betong. Veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

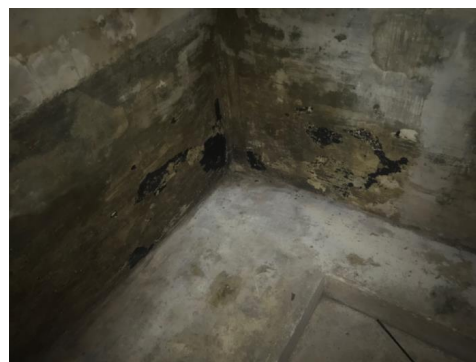
Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er noe fugt skjolder i boder i kjeller



Fugt inntrengning i en bod, dette er i begrenset omfang og gulv/vegger er av mur så dette antas tørker opp mellom hver gang det kommer inn vann. Det antas at det ikke blir skader av dette vannet på bygningen. Disse rommene må det vurderes hva som blir plassert så det ikke blir skader på foreksempen på klær og lignende.



Skjolder etter fugt i bod.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

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 montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører og profilerte dører innvendig.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntreksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i gang.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 4 mm.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oppforet treskel.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980), plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 33 mm.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Tilstandsrapport

- Det er påvist riss/avskallinger på badekar.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7 %.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter annet regelverk. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet er fra byggeår, det var ikke noe regelverk for slike rom på den tiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet har vegger og gulv av mur så det er ikke store mulighet for skader fra vann i rommet til tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i malt betong. Himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er noe avflasset maling som kan males opp til hele flater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv uten varmekilde og med 5 cm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke en tett løsning slik gulvet er i dag med malte flater

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig så det ikke blir lekkasjer

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, både skjult og synlig, før 2000. Sluket er av eldre soiltype, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskehum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det anbefales å montere elstyrt avtrekksvifte

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Veggplater er montert ned til gulvet. De skal normalt bli montert bunnlist for drenering og avsluttes ca. 50mm over gulv.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Fall mot sluk er 7 mm.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Opphøyet treskel

[UNDERETASJE > BAD](#)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens/tettesjiktet kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fukttinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



List mot fliser med silikon til fliser, forhindrer vann å renne fra rommet og ned i sluk.



[UNDERETASJE > BAD](#)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

[UNDERETASJE > BAD](#)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

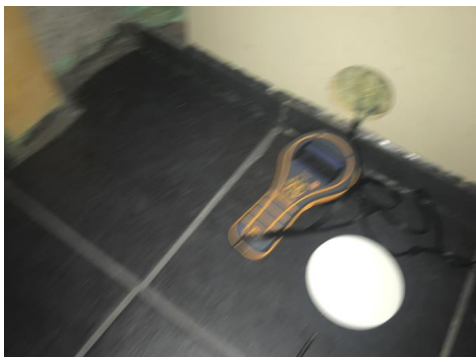
[UNDERETASJE > BAD](#)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende teknisk rom ved dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,5 %.

Tilstandsrapport



Fra tilstøtende teknisk rom.



Vegg til badet er foret ut fra grunnmur av lettklinker betong så man kan se mellom grunnmur og vegg til badet fra teknisk rom

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjølehyrne, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, microbølgeovn og vannstoppsystem er montert.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Innvendige vannledninger er av kobber frem til vaskerom, for disse er mer enn halvparten av levetiden overskredet så disse får TG2. I delen som er renovert er det lagt rør-i-rør system som er samlet i teknisk rom.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert væske-til-vann varmepumpe (berg-/jordvarme).

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Fordelings stokk.



Varmesentral.



Varmerør og ekspansjonstank.

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning, integrert i varmepumpen. Tilknyttet tappevann, vaskemaskin og oppvaskmaskin for strømsparing.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i de fleste oppholdsrom, unntatt kjøkken, vaskerom, 2 soverom i underetasjen og 2.etg.

Dette gjør boligen meget energivennlig og det brukes i gjennomsnitt ca. 14.000 kWh pr år.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Større deler av el-anlegget er byttet i år 2010, automatsikringer og kursoversikt.

2020: utbedring etter el-rapport

2024: utskiftning av overbelastningsvern og skifte av måler, dokumentasjon hos eier



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er seriekoblede røykvarslere i hver etasje, brannsløkkings apparat i 1.etg og underetasje

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger installert i teknisk rom i underetasje

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent om det er utført noen drenering etter byggeår. Kjeller var ikke mer fuktig på befaringsdagen enn normalt for hus oppført på samme tidsperiode.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- 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
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og fundamentene er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2025, med tilknytning via slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Vannledning av ukjent type.

Ref eiers egenerklæring

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 byggeteknisk 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.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

- 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

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

289 m²/289 m²

Enebolig: 2 Stuer, 11 Soverom, 2 Kott, Entré, 2 Gang, Kjøkken, 2 Bad, 2 Bod, Vaskerom, Teknisk rom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 5 000 000

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

4 550 000

Konklusjon markedsverdi

4 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området og markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Boligen er normalt utleid til ansatte i lokale bedrifter, leieinntekt er 44.000,-/mnd og den er fullt utleid frem til 1 april 2027. Dette er med som grunnlag for verdisetting av eiendommen.

Beregninger

Årlige kostnader

FDV	Kr.	60 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Oppgaderinger på 2000 tallet.	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 430 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	850 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 050 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 000 000
--	------------	------------------

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

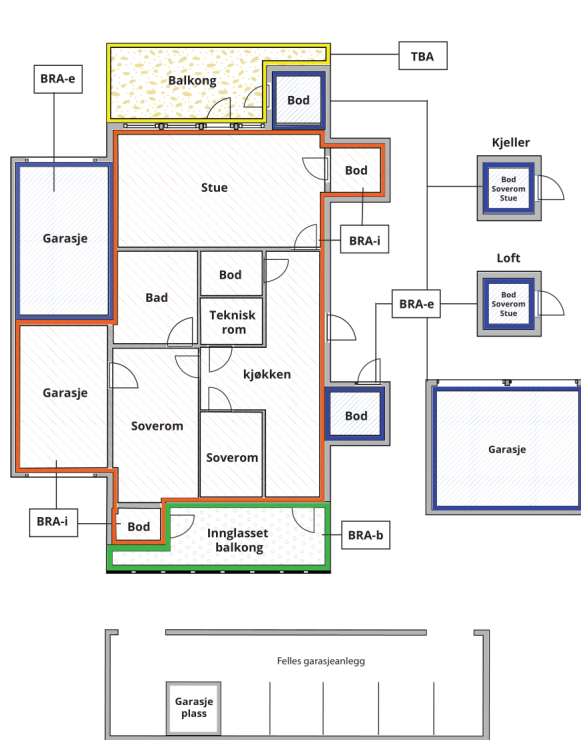
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	71			71	5
1.etasje	103			103	46
Underetasje	115			115	
SUM	289				51
SUM BRA	289				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott, kott 2		
1.etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4		
Underetasje	Bod, bod 2, vaskerom, gang, bad, teknisk rom, garasje, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Areal for verkstedrom i underetasje utgjør ca. 25 m² BRA
Det er ca. 2.15 m takhøyde i underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er endret bruk i forhold til opprinnelige tegninger. Eier opplyser følgende i egenerklæring:

"I følge byggemeldte tegninger datert 08.1952, er det avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk av underetasjen. Inntegnet vaskerom, to boder og toalett er nå benyttet til soverom, opprinnelig arbeidsrom er nå soverom, gang, bad og del av rullebod er nå vaskerom. Det er tillaget bod mot vaskerom som opprinnelig er godkjent som del av bad og rullebod. To stk. boder er nå del av trappegang, og det er tillaget utgangsdør til gårdstun fra trapperom. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet"

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byttet en del overflater.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2026	Per Kristian Låche, selvsyn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	328	214		0	712.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Våghallvegen 12

Hjemmelshaver

Evensen Ilona, Evensen Trond-Vegard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i Brattvåg. Området består av eneboliger samt sentrumsbebyggelse, det er gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole samt forretninger i Brattvåg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt på 712m². Gruset avkjørsel og biloppstillingsplass. Beplantet med busker og trær

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre dette er angitt.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

Det er ikke rekvidert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesmerknader er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	2748379			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiers opplysninger	09.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	29.10.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 minimumsinholdet 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. Funksjonssprøving 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."*