Tilstandsrapport

Enebolig
Øygarden 33 , 6390 VESTNES
VESTNES kommune
gnr. 51, bnr. 86

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 30.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2580 **Eiendomsverdi ref nr:** JQ1892

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

RIKSFJORD TAKSERING AS

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.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte
Enebolig fra 1940, ifølge Eiendomsverdi, med senere tilbygg mot nord og vest. Bygningen har kjeller, hovedetasje og loft samt krypkjeller under deler av boligen. Grunnmur av betong med sparestein, støpt kjellergulv og etasjeskillere av tre. Yttervegger av reisverk og/eller bindingsverk, hovedsakelig med liggende trekledning og eternittplater på vestfasaden. Sperretak med undertak av trepanel og takpapp. Hovedtaket er tekket med skifer, tilbygget med korrugerte metallplater og inngangspartiet med pappshingel.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Enebolig fra 1940 med tilbygg mot nord og vest. Yttervegger av reisverk og/eller bindingsverk med liggende trekledning og eternittplater på vestfasaden. Hovedtak med skifertekking, metallplater på tilbygget og pappshingel over inngangspartiet. Takrenner og nedløp av metall. Trevinduer med varierende glassutførelse og hovedinngangsdør av nyere årgang. Sørvendt betongveranda på ca. 7,5 m² og nordvendt treterrasse på ca. 24 m², delvis overbygget.

INNVENDIG Gå til side

Boligen går over kjeller, hovedetasje og loft, med samlet BRA-i på 142 m². Trebjelkelag mellom etasjene og støpt gulv i kjelleren. Gulvoverflater av laminat, furubord og betong. Veggflater med malt tapet, panel og åpne mur- og betongflater. Boligen har to skorsteiner og krypkjeller under deler av trebjelkelaget.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i hovedetasjen med vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og malt himling. Rommet er innredet med gulvstående toalett, dusjkabinett og servant samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hovedetasjen med laminatgulv med flisstruktur, malte vegger og malt, slett himling. Malt innredning med slette fronter, over- og underskap samt skuffeseksjoner. Rustfritt oppvaskbeslag med to kummer og avrenningsfelt. Fliser over kjøkkenbenken og bak komfyren. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin samt kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber fra ulike tidsepoker og registrerte avløpsrør av plast. Hovedstoppekran i kjellerrom. Naturlig ventilasjon og varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005 i kjellerbod med sluk. Elektrisk anlegg med skrusikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt på ca. 1 614,7 m² i skrånende terreng, med utsikt mot fjorden og omkringliggende fjell. Utearealer med gress, busker og enkelte trær samt gruset adkomst og biloppstillingsplass. På tomten står et mindre uthus. Adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	142 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m²
Totalpris	1 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

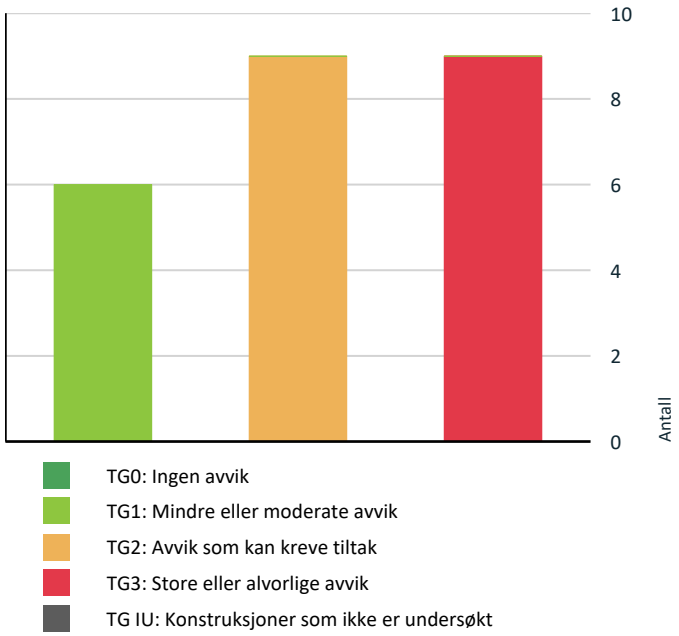
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

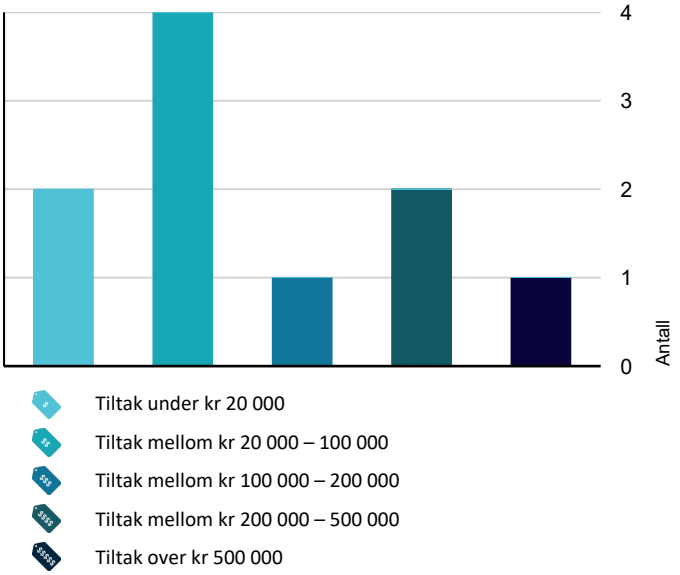
Sammendrag av boligens tilstand

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

Salget gjennomføres som tvangssalg. Takstmannen har derfor hatt begrenset tilgang til opplysninger fra eier om boligens historikk, utførte arbeider, vedlikehold, oppgraderinger og eventuelle tidligere skader eller feil. Opplysninger som normalt innhentes gjennom egenerklæring eller direkte fra eier kan derfor være mangelfulle eller ikke tilgjengelige. Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring, tilgjengelig dokumentasjon og de opplysninger som har vært mulig å innhente. Skjulte feil og mangler kan foreligge uten at disse har vært mulig å avdekke ved befaringen. Kjøper må derfor være særlig oppmerksom på usikkerheten knyttet til boligens historikk og tekniske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard
Boligen har gjennomgående eldre og enkel standard, med overflater, innredninger og tekniske installasjoner fra ulike tidsepoker. Kjøkkenet har eldre malt innredning, og bad/vaskerom har ukjent alder. Enkelte bygningsdeler er fornyet, men boligen fremstår samlet med betydelig moderniseringsbehov.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av mangelfullt vedlikehold og har et omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets hoveddel er tekket med skiferstein fra byggeår. Tilbygget er tekket med korrugerte metallplater, mens taket over inngangspartiet er tekket med pappshingel. Undertaket består av trepanel med takpapp.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktutslag i himlingene på begge soverommene i hovedetasjen, noe som indikerer fuktinntrengning fra taket. Videre er det registrert fukt- og råteskader ved takfoten på takflaten med pappshingel. Skifertekkingen har hull, skader og manglende tetthet enkelte steder. Metallplatene på tilbygget har bulker og mekaniske skader.
Taktekkingene fremstår samlet sett med betydelige svekkelser og mangelfull beskyttelse mot nedbør. Det er høy risiko for ytterligere fuktinntrengning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes omfattende utbedringer av taktekkingene og underliggende konstruksjoner. Skadet og utett taktekking må skiftes eller utbedres, og fukt- og råteskadet treverk må fjernes og erstattes. Det anbefales nærmere undersøkelser av hele takkonstruksjonen for å kartlegge skadeomfanget.
På bakgrunn av registrerte skader må det påregnes betydelige kostnader, og fullstendig omtekking av berørte takflater kan bli nødvendig. Uten tiltak vil fuktinntrengningen kunne fortsette og medføre ytterligere råteskader og svekkelse av takkonstruksjonens bæreevne. TG3 begrunnes med omfattende fukt - og råteskader, påvist fuktinntrengning og betydelig behov for utbedring av taktekking og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 500 000

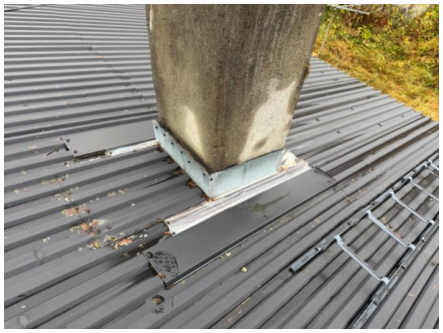
Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av pappshingel.



Åpninger og utettheter i skifertekking.



Bulker og skader i metallplater. Skorstein over tak har trolig hatt lekkasjer, ser ut til at der er foretatt lokale utbedringer.



Råteskadet tak ved takfot som har pappshingel tekking.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Skorsteinen over hovedtaket har heldekkende pipebeslag og en høyde på minimum 80 cm over mønenivå. Skorsteinen over tilbygget har beslag kun i nedre del, og høyden fra møne til skorsteinsmunning er under 80 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skader og utettheter i takrenner og nedløp. Takrennen mot sør er spesielt deformert. Overgangsbeslaget mellom tilbyggets tak og boligens yttervegg er montert utenpå kledningen, uten bakenforliggende tilslutning mot vindsperren. Løsningen gir risiko for vanninntrenging. Det er også registrert fuktutslag i himlingen på soverommet i tilbygget. Sammenhengen mellom fuktutslagene og utvendige utettheter må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Skadde og utette takrenner og nedløp må repareres eller skiftes, slik at takvannet ledes forsvarlig bort. Overgangsbeslaget må utbedres med tett tilslutning bak kledningen og mot veggens vindsperresjikt. Årsak og omfang av fuktutslagene må kartlegges, og eventuelle følgeskader utbedres.

Det anbefales heldekkende pipebeslag med egnet toppavdekning på teglskorsteinen over tilbygget for å redusere fuktbelastningen. Skorsteinens høyde og plassering i forhold til taket bør vurderes nærmere av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som sperrekonstruksjon med isolert loftsbjelkelag. Det er tilgang til kaldloftet via luke i knevegg ved trappen, samt luke i himlingen i gangen.

Vurdering av avvik:

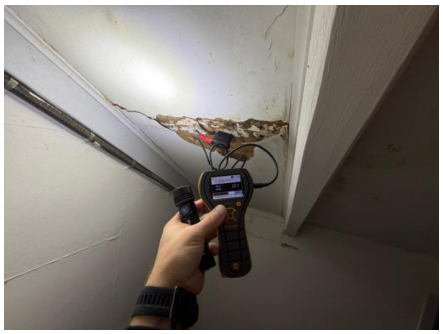
• Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i undertaket og tilhørende trekonstruksjoner. Luftingen av takkonstruksjonen er mangelfull, og det er mistanke om manglende dampsperre mellom oppvarmede rom og kaldloft. Dette kan bidra til økt fuktbelastning og kondensdannelse i konstruksjonen. Det er videre registrert et større fuglereir på kaldloftet, noe som indikerer åpninger i konstruksjonen hvor fugler har tilgang. De omfattende fukt- og råteskadene indikerer langvarig fuktbelastning, og det kan ikke utelukkes ytterligere skjulte skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes omfattende utbedringer av takkonstruksjonen. Fukt- og råteskadet treverk må kartlegges og skiftes ut i nødvendig omfang. Det må etableres tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen, og forhold vedrørende dampsperre og lufttetthet mot oppvarmede rom må undersøkes nærmere og utbedres ved behov. Åpninger som gir fugler tilgang til loftet må sikres uten å hindre nødvendig ventilasjon. Utbedringene bør sees i sammenheng med nødvendig omlegging av taktekkingen. Uten tiltak er det risiko for videre fukt- og råteutvikling, med mulig svekkelse av konstruksjonens bæreevne. TG3 begrunnes med omfattende påviste fukt- og råteskader i takkonstruksjonen og behov for betydelige utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



13,7 vektprosent i himlingen i loftet, tørt.



Oversiktsbilde.



Store fukt/råteskader i undertak, ikke utslag på fukt på befaringen.



13,7 vektprosent er tørt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som reisverks- og/eller bindingsverkskonstruksjoner fra byggeåret. Fasadene er hovedsakelig kledd med liggende trekledning, mens vestfasaden er kledd med eternittplater. Boligen er tilbygget mot nord og vest. Det er ukjent om ytterveggene er isolerte.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spredte råteskader i trekledningen, samt mangelfull lufting bak kledningen ned mot grunnmur. Mangelfull lufting kan føre til opphopning av fukt og redusert uttørkingsevne, noe som øker risikoen for ytterligere råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner. Det er usikkerhet knyttet til veggenes oppbygning, isolasjonsgrad og eventuell forekomst av skjulte skader

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes, og det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen ved utbedring. Underliggende konstruksjoner bør undersøkes nærmere for eventuelle skjulte fukt- og råteskader. Eternittplatene kan inneholde asbest og må håndteres i henhold til gjeldende regelverk ved eventuell demontering eller utskifting. Manglende utbedring kan medføre videre skadeutvikling og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med tolags isolerglass av eldre årgang, samt trevinduer med enkle glass og koblede glassrammer.

Vurdering av avvik:

• Flere av vinduene er tunge å åpne og lukke, og har redusert funksjonalitet. Det er registrert skader etter kondens på innvendige karmer på flere vinduer, noe som indikerer gjentatt fuktbelastning. Videre er det registrert punkterte isolerglass i mer enn to vinduer, med redusert isolasjonsevne som følge av dette.
Vinduene bærer preg av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov. Samlet sett vurderes vinduenes tilstand som vesentlig svekket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utskifting av flere vinduer som følge av alder, funksjonssvikt, kondensskader og punkterte isolerglass. Justering og vedlikehold kan være aktuelt for enkelte vinduer, men utskifting vurderes som mest hensiktsmessig for vinduer med omfattende skader. Årsaken til kondensbelastningen bør vurderes i sammenheng med ventilasjon og inneklima. Uten tiltak vil skadene kunne utvikle seg videre, med risiko for ytterligere fukt- og råteskader, varmetap og redusert funksjonalitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse
Balkongdør i tre med tolags isolerglass, med utgang fra soverom til balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i balkongdørens dørblad. Skadene har medført betydelig svekkelse av dørens tilstand og kan påvirke både tetthet, isolasjonsevne og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak
• Balkongdøren må skiftes som følge av omfattende fukt- og råteskader. Tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuelle følgeskader. Uten tiltak vil skadene kunne utvikle seg videre, med risiko for ytterligere fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktskadet balkongdør.

TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse
Hovedinngangsdøren er av nyere årgang. Døren er i god stand sett i forhold til alder.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sydvendt veranda oppført i betong på ca. 7,5 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av smijern, rekkverkshøyde målt til ca 89 cm.

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

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.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Nordvendt markterrasse på ca. 24 m², med terrassegulv av tre. Deler av terrassen er overbygd med tak ved inngangspartiet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fukt- og råteskader i flere av terrassebordene. Skadene indikerer langvarig fuktbelastning og har medført redusert tilstand og levetid på berørte materialer. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskadede terrassebord må skiftes. Underliggende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuelle fukt- og råteskader i forbindelse med utbedring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat, furubord og betong.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova.

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.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
På veggen er det i stor grad malt tapet, panel og åpne mur- og betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak
• Skader fra sopp- eller muggsoppvekst fører til nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.
• Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte skadet materiale.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fukskader på vegg i soverom.



Fukskader i himling på soverom.



Fukt i himling på soverom.



Fukt i himling på soverom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Loft
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot øst over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 6 mm. avvik. 6 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:
Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 5 mm. avvik. 7 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte målingene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• 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 gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har to skorsteiner.

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vurdering av avvik:

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

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

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med åpne mur- og betongkonstruksjoner mot terreng. Kjelleren er oppført etter eldre byggeskikk, uten dagens løsninger for fuktsikring og isolasjon, og er kun egnet til grovlager.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktinntrengning i kjelleren, med synlig vått betonggulv og fuktutslag i treverk mot gulv. Det er videre påvist råteskader i treverk som følge av langvarig fuktbelastning. Forholdene indikerer mangelfull fuktsikring mot grunnen og omkringliggende terreng. Kjelleren har et vedvarende høyt fuktnivå, og konstruksjonene er utsatt for ytterligere fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes tiltak for å redusere fuktinntrengningen i kjelleren. Årsak og omfang må undersøkes nærmere, herunder drenering, utvendig fuktsikring og gulvkonstruksjon mot grunnen. Råteskadet treverk må fjernes og erstattes. Det må påregnes kostnader til fuktsikring og nødvendige bygningsmessige utbedringer. Uten tiltak vil fuktbelastningen vedvare, med risiko for ytterligere råteskader og redusert brukbarhet av kjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjellerrom, synlig fukt på gulv.



Synlig fukt på gulv i kjeller.



Utslag på fukt og råteskader.



Utslag på fukt og råteskader.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag, med innvendig og utvendig adkomst. Krypkjellere er generelt risikokonstruksjoner med hensyn til fukt-, sopp - og råteskader, blant annet som følge av fukttilførsel fra grunnen og utilstrekkelig uttørking.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktig grunn og et fuktig miljø i krypkjelleren. Piggmåling i treverket viste ca. 20,6 vektprosent, noe som innebærer økt risiko for sopp- og råteutvikling ved vedvarende fuktbelastning. Det er også observert kokonger, men disse dokumenterer ikke alene fuktforholdene. Bjelkelaget har provisorisk understøttelse i et begrenset område. Årsaken til understøttelsen og dens bæreevne er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Fuktårsaken og omfanget av eventuelle skader må undersøkes nærmere. Tiltak må omfatte reduksjon av fukttilførsel fra grunnen og vurdering av drenering, ventilasjon og eventuelt avfukting. Lagrede materialer og organisk avfall bør fjernes. Bjelkelaget og den provisoriske understøttelsen må kontrolleres av bygningskyndig, og det må ved behov etableres varig understøttelse med tilfredsstillende fundamentering. Vedvarende fukt kan medføre sopp- og råteskader, mens utilstrekkelig understøttelse kan gi deformasjoner og redusert bæreevne.

Tilstandsrapport



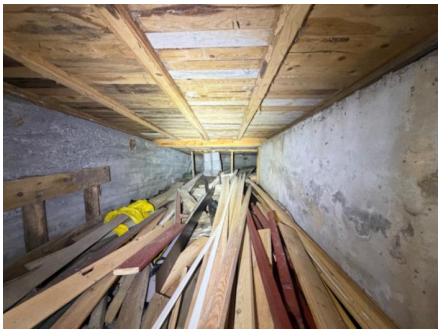
Utslag på fukt i bjelkelaget i fra krypkjeller.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad av ukjent alder med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt himling. Gulvbelegget er utført uten oppbrett mot vegger. Veggen med opplegg for vaskemaskin har åpne veggplater uten vanntett overflatesjikt. Badet er innredet med gulvstående toalett, dusjkabinett og servant.

Vurdering av avvik:

• Badet har omfattende skader og mangler, og tilfredsstiller ikke krav til fuktsikring. Gulvbelegget mangler oppbrett mot vegger, og gulvet har ikke tilfredsstillende vanntett sjikt. Det er videre åpne veggplater uten fuktsikring ved opplegg for vaskemaskin. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjoner. Vannet var avstengt ved befaringen. Ved åpning av vanntilførselen ble det registrert kraftig vannlekkasje fra blandebatteriet i dusjen, som er defekt. Toalettskålen er også knust. Badet fremstår med omfattende funksjonssvikt, mangelfull fuktsikring og påviste fuktskader. Hulltaking er ikke utført som følge av allerede registrerte skader og synlige tegn til fuktproblematikk. Det kan ikke utelukkes ytterligere skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Badet må totalrenoveres. Eksisterende overflater, sanitærinstallasjoner og vanntette sjikt må fjernes og erstattes med nye løsninger i henhold til gjeldende krav. Underliggende gulv- og veggkonstruksjoner må undersøkes for fukt- og råteskader og utbedres i nødvendig omfang. Defekt blandebatteri og knust toalett må skiftes. Vanntilførselen til defekt installasjon må holdes avstengt frem til utbedring.
Badet må ikke benyttes til normal våtromsbruk før nødvendige utbedringer er gjennomført. Videre bruk kan medføre ytterligere vannlekkasjer, fuktskader og skadeutvikling i omkringliggende konstruksjoner. TG3 begrunnes med manglende vanntetthet, påviste fuktskader, defekte sanitærinstallasjoner og behov for fullstendig renovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv med flisstruktur, malte veggflater og malt, slett himling. Eldre kjøkkeninnredning med malte, slette fronter, over- og underskap samt skuffeseksjoner. Benkeplate med heldekkende rustfritt oppvaskbeslag med to kummer og avrenningsfelt. Det er fliser over kjøkkenbenken og bak komfyren. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyren.



Kjøkkenet har normal slitasje sett i fohold til alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger av kobber fra forskjellige tidsepoker, hovedsakelig fra byggeåret eller av eldre årgang. Hovedstoppekranen er plassert i kjellerrom.

Vannet var avstengt ved befaringens start. Ved åpning av vanntilførselen sprutet det vann ut fra dusjens blandebatteri på badet. Forholdet vurderes til TG

3 som følge av påvist lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Vanntilførselen var avstengt ved befaringens start. Da vannet ble åpnet, sprutet det vann fra dusjens blandebatteri på badet. Det er påvist lekkasje, og forholdet vurderes til TG 3. Eldre kobberrør er utsatt for aldersrelatert slitasje og korrosjon, som over tid kan føre til lekkasjer i rør og skjøter. Levetiden påvirkes blant annet av vannkvalitet, temperatur og utførelse. Tilstanden på skjulte rør kan ikke fastslås ved visuell kontroll, og gjenværende brukstid er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Blandebatteriet må repareres eller skiftes av rørlegger før bruk. Vanntilførselen til lekkasjestedet må holdes avstengt frem til utbedring. Lekkasjen medfører risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Utskifting bør vurderes i forbindelse med rehabilitering av våtrom og øvrige rørinstallasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. På grunn av bygningens alder kan det ikke utelukkes at deler av avløpsanlegget består av andre rørmaterialer. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert. Lufting av avløpsanlegget er ikke lokalisert, og utførelsen er derfor uavklart. Det bør undersøkes om avløpsanlegget har tilfredsstillende lufting. Mangelfull lufting kan medføre lukt, klukking og utsuging av vannlåser.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen med unntak av at lufting av kloakk ikke er påvist, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2005, plassert i kjellerbod. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har et elektrisk anlegg med skrusikringer. Anleggets alder er ukjent, men er av eldre årgang. Det er ukjent om eller når det sist er utført elkontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget eller tidligere kontroller.

På bakgrunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet elkontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å avklare tilstand og behov for utbedring eller oppgradering.

Vurdering av avvik:

• Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Konsekvens/tiltak

• En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Alder, type og funksjon er ukjent på befaringstidspunktet, og utstyret er ikke funksjonstestet.

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav dersom det er funksjonsdyktig og tilfredsstiller gjeldende vedlikeholds- og kontrollkrav. Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever jevnlig kontroll og service.

Det anbefales å kontrollere at røykvarslerne fungerer, samt å skifte batterier ved behov. Brannslukningsapparat skal kontrolleres regelmessig i henhold til produsentens anvisninger. Pulverapparater skal ha service etter 5 og 10 år, og erstattes eller gjennomgå utvidet service etter 10 år dersom dette ikke allerede er utført.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringens alder, type og omfang er ukjent. Den antas å være fra byggeperioden, men dette er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktig kjeller med synlige merker etter vann og fukt på gulv og vegger. Piggmålinger i treverk viste verdier på ca. 22,9 og 31,2 %, og det er synlige råteskader i undersøkt treverk. Funnene viser betydelig fuktbelastning. Dreneringens og den utvendige fuktsikringens funksjon er usikker.

Konsekvens/tiltak

• Fuktårsaken og skadeomfanget må undersøkes nærmere. Det må påregnes utbedring av drenering og utvendig fuktsikring samt utskifting av råteskadet treverk. Andre mulige fuktkilder må også avklares. Vedvarende fuktbelastning kan medføre ytterligere sopp- og råteskader og redusert brukbarhet av kjelleren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein. Det er registrert mindre riss, sprekker og lokale avskallinger i grunnmuren. Forholdene vurderes som normale alders- og bruksrelaterte og er ikke vurdert å ha betydning for konstruksjonens bæreevne eller stabilitet. Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig observasjon av registrerte riss og sprekker. Dersom sprekkene utvikler seg eller det oppstår bevegelser i konstruksjonen, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Vurdering av avvik:

• Terrengfall mot grunnmur er en uheldig løsning da dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og konstruksjoner under terreng. Løsningen avviker fra anbefalt praksis hvor terreng skal ha fall bort fra bygning for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren ved terrengjustering. Eventuelt supplere med drenerende tiltak som forbedret overflateavrenning, drensgrøft eller oppgradering av eksisterende drenering. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler under terreng.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse.

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.

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

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

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.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

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

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Eldre uthus oppført i trekonstruksjoner med stående utvendig trekledning og saltak tekket med bølgeplater. Byggeår og fundamentering er ukjent. Bygningen er kun besiktiget utvendig.

Uthuset fremstår sterkt nedslitt og preget av omfattende forfall og gjengroing. Bygningen vurderes som rivningsklar, og kostnader til riving og bortkjøring må påregnes.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

142 m²/142 m²

Enebolig: 3 Gang, 5 Soverom, Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Uthus

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

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

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, som vist nedenfor. Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øygarden 38 ,6390 VESTNES 166 m²	2013	4 sov	21-05-2026	4 350 000	**4 375 000**		4 375 000	**26 355**
2	Teigen 17 ,6390 VESTNES 194 m²	1970	3 sov	14-01-2026	3 690 000	**3 800 000**		3 800 000	**17 117**
3	Buktavegen 89 ,6390 VESTNES 151 m²	1947	3 sov	10-12-2024	2 850 000	**2 800 000**		2 800 000	**13 930**
4	Hagnesvegen 131 ,6390 VESTNES 211 m²	1972	3 sov	23-09-2026	2 490 000	**2 380 000**		2 380 000	**11 280**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 390 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 450 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 450 000**

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.	750 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 200 000**

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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

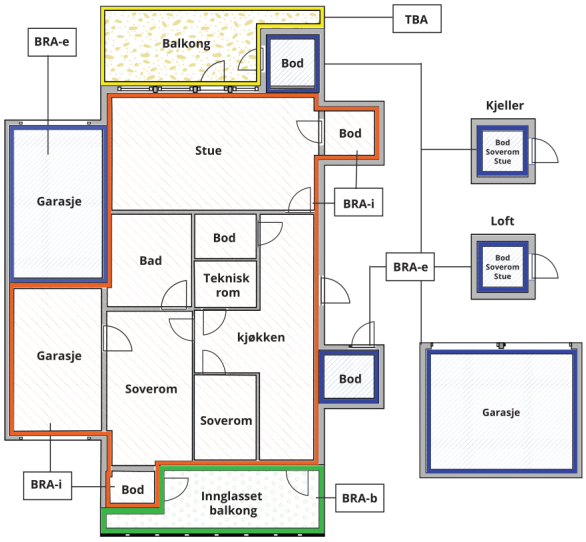
Hva er måleverdig areal?

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.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	28			28	
1. etasje	76			76	31
Kjeller	38			38	
SUM	**142**				**31**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, soverom, soverom, stue/soverom		
1. etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, mellomgang, soverom, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Uthus

Romfordeling

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1535 VESTNES	51	86		0	1614.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øygarden 33

Hjemmelshaver
Rødseth John Normann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger med fin utsikt i et sentrumsnært område på Vestnes med forholdsvis kort vei til skole, barnehage og gangavstand til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng i et etablert boligområde, med utsikt mot fjorden og omkringliggende fjell. Utearealene består hovedsakelig av gressarealer med busker og enkelte trær. Deler av tomten er preget av høyt gress og gjengroing. Ved boligen er det gruset adkomst og biloppstillingsplass samt treterrasser med rekkverk, delvis overbygget ved inngangspartiet. På tomten står også en mindre, eldre uthusbygning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.10.2026		Gjennomgått	17	Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke utfylt, ettersom eiendommen selges ved tvangssalg.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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.»*