

Tilstandsrapport



📍 Granneskleiva 4 , 4044 HAFRSFJORD

📖 SOLA kommune

gnr. 37, bnr. 390

Sum areal alle bygg: BRA: 406 m² BRA-i: 374 m²



Befaringsdato: 07.08.2026

Rapportdato: 12.08.2026

Oppdragsnr.: 20993-2298

Eiendomsverdi ref nr: UJ1182

Foretak: Taksering Vest AS



NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Eskil E. Andersen

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Enebolig med byggeår 1985.

Boligen har grunnmur i betong, samt bindingsverk i tre bekledd med stående bordkledning.

Det er etasjeskiller i trebjelkekonstruksjon og støpt betong mot grunn.

Flatt tak tekket med Sarnafil.

Boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger i nyere tid, blant annet:

- Deler av utvendig kledning skiftet i 2019.
- Tredekke på balkong oppgradert i 2018.
- Flere vinduer skiftet i perioden 2014–2020.
- Innvendig trapp oppgradert i 2018.
- Vegg- og himlingsoverflater vedlikeholdt, sparklet og malt i nyere tid.
- Ny 1-stavsparkett lagt i deler av boligen.
- Ny vegg etablert i forbindelse med nytt soverom i 2. etasje.
- Anlegg for balansert ventilasjon fra Nilan oppgradert i 2018.
- Ny peis i 1. etasje montert i 2018.
- Hybel etablert i underetasjen i 2018.
- Overflater og belysning på bad i 2. etasje og underetasje oppgradert.
- To nye varmepumper installert i 2024.

Boligen gir ved befaring et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering vises det til vurderingene av de enkelte bygningskomponentene videre i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt tak tekket med Sarnafil fra 2009 og 2019.

Tak over garasje og trapp er fra 2019.

Tekke under terrassebord er fra 2009.

Befaring er foretatt fra bakkenivå.

Nedløp fra 2009 og 2019 i aluminium.

Takkonstruksjon i trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.

Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående bordkledning.

Deler av kledningen er skiftet i 2018, i hovedsak på vestvendt langside.

Vinduer i tre med isolerglass av varierende alder.

Flere vinduer har blitt utskiftet i perioden 2014-2020.

2. etasje:

5 vinduer fra 2020.

2 vinduer fra 2014.

1. etasje:

6 vinduer fra 2020.

2 vinduer fra 2014.

Underetasje:

1 vindu fra 2018.

Resterende vinduer fra byggeåret.

Vinduer i tre med isolerglass av eldre dato.

2. etasje:

7 vinduer i bukonstruksjonen fra byggeår.

1 vindu ved trapp fra byggeår.

1. etasje:

9 vinduer fra byggeår.

Underetasje:

9 vinduer fra byggeår.

Malt hoveddør i tre av ukjent alder.

3 ytterdører i tre med glassfelt av ukjent alder.

Balkongdører i tre med isolerglass av varierende alder.

2. etasje:

Én balkongdør fra byggeår.

1. etasje:

Én skyvedør fra 2014 i stue.

Én skyvedør fra 2008 i stue.

Én slagdør fra 2012 ved spiseetue.

Én skyvedør fra 1999 ved bibliotek.

Én slagdør ved stue fra byggeår.

Underetasje:

Én slagdør fra 2019 ved TV-Stue/soverom.

Balkongdører i tre med isolerglass av eldre dato.

Balkong i 2. etasje med terrassebord av tre som ble utskiftet i 2018.

Rekkverk med spiler i tre, samt knevegg i trekonstruksjon med beslaglagt topp, etablert i 2025.

Sarnafil benyttet som tekkning under terrassebordene, mindre deler av tekket ble oppgradert i 2026 i forbindelse med en lekkasje i det eldre tekket, arbeid utført av Gulv og Tak AS. Resterende tekke fra 2009.

Reco bygg og skadeteknikk utbedret arbeider innvendig.

Areal: 82m².

Balkong i 1. etasje med beiset terrassebord av tre som ble oppgradert i 2018.

Tekket med Sarnafil fra 2009.

Rekkverk/knevegg i trekonstruksjon med beslaglagt topp.

Areal: 9m².

Terrasser i trekonstruksjon belagt med terrassebord i tre.

Areal:17m².

Utvendige trapper i trekonstruksjon.

Garasje:

Garasje oppført med støpt betonggulv og trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.

Garasjen har to vippeporter.

Flatt tak tekket med Sarnafil fra 2018.

Innvendige veggoverflater er tekket med gips.



Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk belysning er montert.
Vindu mot sør installert i 2019.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gjennomgående 3-stavsparkett av eldre dato i 1. etasje, samt i TV-stue, mindre soverom og i hybel i underetasje.
Gjennomgående 1-stavsparkett av nyere dato i 2. etasje, samt i gang med trapp i underetasjen.
Fliser ved vindfang i 1. etasje fra 2018, noe bom i flis registreres.
Overflatebehandlet betong på gulvoverflate i teknisk rom.
Malte veggoverflater, sparklet og malt i 2018.
Malte himlingsoverflater.
Kjølerom i 1. etasje ble demontert og bygget om til matbod i 2018.
Trepanel på vegg- og himlingsoverflater.
Boligen har etasjeskiller i trebjelkekonstruksjon, samt betong mot grunn.
Høydeforskjeller fra 10-28mm ble målt på kontrollerte steder i hver etasje.
* 26mm gang/trapp 2. etasje.
* 20mm hovedsof 2. etasje.
* 28mm kjøkken 1. etasje.
* 23mm stue 1. etasje.
* 10mm gang og TV-stue/sof underetasje.
Ildsted i 1. etasje, etablert i 2018.
Ildstedet er tilknyttet innkledd skorstein.
Gulv foran ildsted er beskyttet med steinplate.
Det er foretatt hulltaking og fuktmåling på to steder i veggkonstruksjon mot terreng. Målingene viste henholdsvis 27 (TV-stue/soverom) og 18 (teknisk rom) vekt-% fukttinnhold i treverk.
Innvendige trapper utført i tre, med trinn i lakkert tre. Slipt og lakkert i 2018.
Hovedtrapp har rekkverk/håndløper som ble oppgradert med metallspiler i 2018.
Mindre trapper tilknyttet stue i 1. etasje er belagt med 3-stavsparkett.
Innerdører i tre av varierende utførelse og alder.
2. etasje bestående av hvitmalt innerdører med slette dørblad.
1. etasje og underetasje bestående av innerdører i tre med slette dørblad.
En skyvedør i tre i 2. etasje fra 2018.
En dør i underetasje i hvitmalt tre med glassfelt etablert i 2018.
Det ble etablert nytt soverom i 2. etasje i 2018.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2012 i 2. etasje.
Fliser på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Plastsluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Badekar med inspeksjonsluke.
Dusj med glassvegg.
Toalett montert på gulv.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (garderobe) mot dusjsone uten å påvise fukt.

Bi-inngang/vaskerom i 1. etasje.
Membraner er av ukjent alder.

Enkelte innredninger oppgradert i 2018, dette gjelder skap, benk og vaskeum.
Malt strietapet på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.
Belegg på gulvoverflater av nyere dato.
Plastsluk med plastrist av eldre dato.
Innredning på vaskerom med garderobeskap, benkeskap, vaskeum og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking ble ikke utført pga tilliggende konstruksjoner.

Bad tilhørende hoveddel i underetasje.
Belysning oppgradert i 2018.
Fliser på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate fra 2018.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Det er 2 sluker på badet.
Metallsluk med metallrist plassert under vask.
Plastsluk med metallrist plassert under badekar.
Innredning på bad med speil, veggskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Badekar med inspeksjonsluke og dusjgarnityr.
Toalett montert på gulv.
Det registreres ett hakk i servant, samt det mangler synlig avrenning fra sistene til toalett. (TG2)
Balansert ventilasjon.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (gang) mot dusjsone uten å påvise fukt.

Bad av eldre dato i underetasje (hybel).
Fliser på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.
Fliser på gulvoverflater.
Plastsluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på vegg.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2014 (opplyst av eier), velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Vannstopper/waterguard sensor er installert.
Komfyrvakt mangler iht. dagens krav.
Mekanisk avtrekk.

Kjøkken av nyere dato, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Komfyrvakt er installert.
Waterguard/vannsensor mangler iht. dagens krav.
Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Malte vegg- og himlingsoverflater.
Fliser på gulvoverflate.
Innredning på toalettrom med servant, speil og toalett montert på



Beskrivelse av eiendommen

gulv.
Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system, samt eldre kobberør.
Avløpsrør i plast.
Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.
Balansert ventilasjonsanlegg fra Nilan etablert i 2018.
Aggregat plassert i teknisk rom i underetasje.
4 ventiler plassert i gulv i 1. etasje.
Det er ventiler i alle vinduer utenom de i buet konstruksjon.
Det ble utført reparasjon av Nilan ventilasjonsaggregat i 2025, etter lynnedslag i EL-skap tilhørende gaten.
Det er to varmepumper fra 2024 i boligen:
- Én plassert i bibliotek i 1. etasje.
- Én pumpe er plassert i luke i himling på teknisk rom.
Installasjon utført av Solland Ventilasjon.
To varmtvannsberedere fra 2009 på ca. 300L plassert i teknisk rom.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Kontroll fra 2023 uten avvik.
Det er to sikringsskap plassert i teknisk rom i underetasje, én til hoveddel og én til hybel.
Sikringsskap tilhørende hybel ble installert i 2018.
To sentralstøvsugere av nyere dato plassert i teknisk rom.
Det er ikke foretatt funksjonskontroll ved befarings.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Grunnmur i betong.
Inngangsparti med belegningsstein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

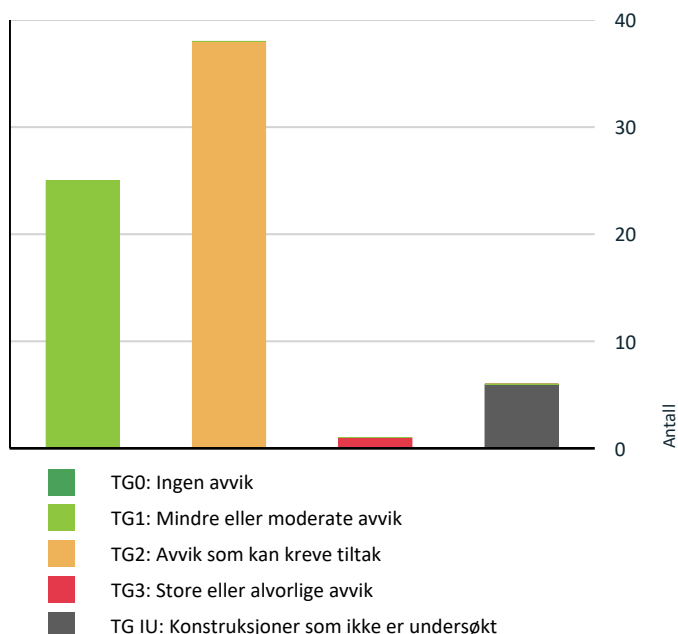
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasje.

Rom 005 bod på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som kjøkken til hybel.
soverom 010 på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som soverom til hybel, dør har endret plassering.
Vegg mellom stue 012 og gjest 013 er i dag fjernet.

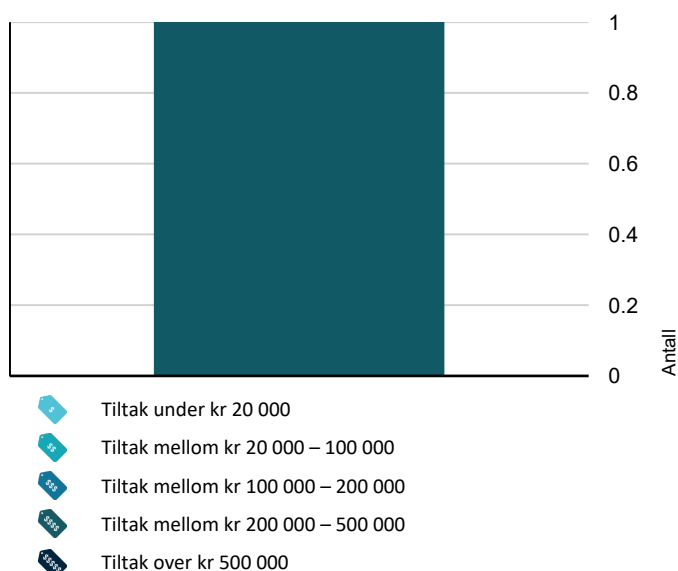
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
!	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
!	Utvendig > Ytterdører - Balkongdører eldre	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1. etasje	Gå til side
!	Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Utvendig > Garasje	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - Matbod [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [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 (Hybel) > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong i 1. etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Ble målt til 63cm høyde. [Gå til side](#)

! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverk målt til 63cm.

! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til mindre trapper tilknyttet stue i 1. etasje.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1985

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak tekket med Sarnafil fra 2009 og 2019.

Tak over garasje og trapp er fra 2019.

Tekke under terrassebord er fra 2009.

Befaring er foretatt fra bakkenivå.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp fra 2009 og 2019 i aluminium.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.

Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon med stående bordkledning.

Deler av kledningen er skiftet i 2019, i hovedsak på vestvendt langside.

Kledning er generelt godt ivaretatt.

Vurdering av avvik:

- Musebånd ble ikke observert montert flere steder.
- Slitasje på enkelte kledningsbord registreres.

Konsekvens/tiltak

- Manglende musebånd øker risikoen for at mus og andre smådyr kan komme inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen. Musebånd bør etableres.
- Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass av varierende alder.

Flere vinduer har blitt utskiftet i perioden 2014-2020.

2. etasje:

5 vinduer fra 2020.

2 vinduer fra 2014.

1. etasje:

6 vinduer fra 2020.

2 vinduer fra 2014.

Underetasje:

1 vindu fra 2018.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Resterende vinduer fra byggeåret.

Vinduer i tre med isolerglass av eldre dato.

2. etasje:

7 vinduer i bukonstruksjonen fra byggeår.

1 vindu ved trapp fra byggeår.

1. etasje:

9 vinduer fra byggeår.

Underetasje:

9 vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport



Ytterdører

Beskrivelse

Malt hoveddør i tre av ukjent alder.

3 ytterdører i tre med glassfelt av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn 50 % av normal levetid på 20–40 år er oversteget, jf. Byggforskserien 700.320.
- Dør til bod i underetasje lar seg ikke lukke tilfredsstillende uten at den låses.
Ytterdører i underetasje registreres som strie å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Høy alder medfører økt risiko for slitasje og redusert funksjon.
- Dør til bod bør justeres slik at den kan lukkes og holdes lukket uten bruk av lås.
Vedlikehold og utskifting må påregnes over tid.

Tilstandsrapport



TG1 Ytterdører - Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdører i tre med isolerglass av varierende alder.

1. etasje:

Én skyvedør fra 2014 i stue.

Én skyvedør fra 2008 i stue.

Én slagdør fra 2012 ved spise-stue.

Underetasje:

Én slagdør fra 2019 ved TV-Stue/soverom.



Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører - Balkongdører eldre

Beskrivelse

Balkongdører i tre med isolerglass av eldre dato.

2. etasje:

Én balkongdør fra byggeår.

1. etasje:

Én skyvedør fra 1999 ved bibliotek.

Én slagdør ved stue fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i 2. etasje med terrassebord av tre som ble utskiftet i 2018.

Rekkverk med spiler i tre, samt knevegg i trekonstruksjon med beslaglagt topp, etablert i 2025.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 100cm ved kontrollerte steder.

Sarnafil benyttet som tekking under terrassebordene.

Mindre deler av tekket ble oppgradert i 2026 i forbindelse med en lekkasje under vinduer i bue ved hovedsov (feil utførelse av Sarnafil klemt under vinduer), arbeid utført av Gulv og Tak AS.

Reco Bygg og Skadeteknikk AS utbedret arbeid innvendig.

Resterende tekke fra 2009.

Areal: 82m².

Vurdering av avvik:

- Alder på belegget har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Det registreres værslitasje og uttørring på terrassebord. Enkelte terrassebord er løse i endene ved buekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Værslitte og uttørkede terrassebord har økt behov for vedlikehold og kan over tid få sprekker og redusert levetid. Løse bord bør festes. Rengjøring og overflatebehandling anbefales for å begrense videre nedbrytning.



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1. etasje

Beskrivelse

Balkong i 1. etasje med beiset terrassebord av tre som ble oppgradert i 2018.

Tekket med Sarnafil fra 2009.

Rekkverk/knevegg i trekonstruksjon med beslaglagt topp.

Areal: 9m².

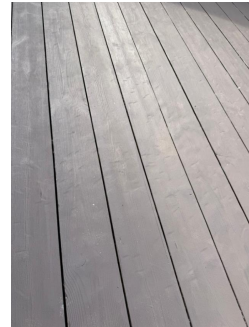
Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis slitasje, riper og merker i overflaten på terrassebordene.
- Rekkverket på balkong i 1. etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Ble målt til 63cm høyde.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet vurderes hovedsakelig å være av overflatemessig karakter. Vedlikehold og ny overflatebehandling må påregnes etter behov.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Tilstandsrapport



Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

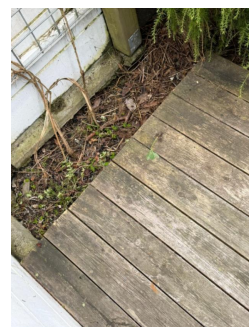
Terrasser i trekonstruksjon belagt med terrassebord i tre.
Areal:17m2.

Vurdering av avvik:

- Alder på tekking har oversteget 50% av normal levetid på 15-35 år iht. Byggforskserien 744.201, 544.203
- Det registreres slitasje på terrassebordene samt grønske og begroing på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Grønske/begroing medfører økt risiko for fuktpåvirkning og forkortet levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Jevnlig rengjøring og behandling anbefales.



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det registreres værslitasje og uttørking av treverk på trinn og øvrige deler av trappekonstruksjonen. Overflatebehandlingen er stedvis slitt. Det mangler håndløper på vegg.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverk målt til 63cm.

Konsekvens/tiltak

- Slitt overflate gir redusert beskyttelse av treverket og kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og redusert levetid. Vedlikehold og overflatebehandling må påregnes. Håndløper må monteres for å tilfredsstille dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt betonggulv og trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Garasjen har to vippeporter. Flatt tak tekket med Sarnafil fra 2018. Innvendige veggoverflater er tekket med gips. Elektrisk belysning er montert. Vindu mot sør installert i 2019.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 gis grunnet alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Oppgradering etter behov.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gjennomgående 3-stavsparkett av eldre dato i 1. etasje, samt i TV-stue, mindre soverom og i hybel i underetasje.

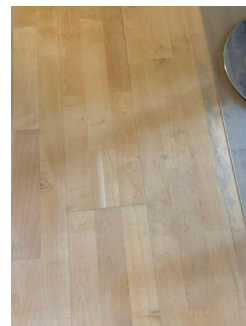
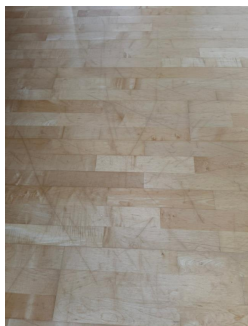
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

- Rift, merker og slitasje ble observert.
- Tilstandsgrad 2 grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Oppgraderinger etter ønske.



TG 1 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Gjennomgående 1-stavsparkett av nyere dato i 2. etasje, samt i gang med trapp i underetasjen.

Fliser ved vindfang i 1. etasje fra 2018, noe bom i flis registreres.

Overflatebehandlet betong på gulvoverflate i teknisk rom.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte veggoverflater, sparklet og malt i 2018.
Malte himlingsoverflater.

Det registreres en lokal innkledning/plate på veggoverflate over kjøkken i 1. etasje. Utførelsen fremstår uferdig.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger - Matbod

Beskrivelse

Kjølerom i 1. etasje ble demontert og bygget om til matbod i 2018.
Trepanel på vegg- og himlingsoverflater.

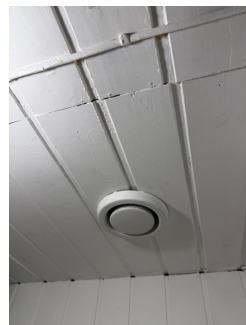
Vurdering av avvik:

- Det registreres flere gliper, åpninger og utskjæringer i vegg- og takpanel.
- Utførelsen fremstår stedvis mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet er hovedsakelig av estetisk karakter. Lokal utbedring og tilpasning av panel etter behov.

Tilstandsrapport

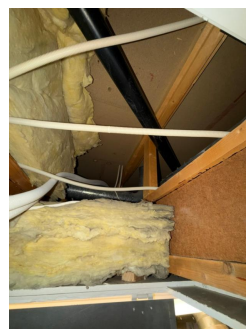


TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller i trebjelkekonstruksjon, samt betong mot grunn. Høydeforskjeller fra 10-28mm ble målt på kontrollerte steder i hver etasje.

- * 26mm gang/trapp 2. etasje.
- * 20mm hovedsov 2. etasje.
- * 28mm kjøkken 1. etasje.
- * 23mm stue 1. etasje.
- * 10mm gang og TV-stue/sov underetasje.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted i 1. etasje, etablert i 2018.

Ildstedet er tilknyttet innkledd skorstein.

Gulv foran ildsted er beskyttet med steinplate.

Utført kontroll av feier i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det registreres sprekk i steinplate foran ildsted.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Sprekken kan utvikle seg videre og medføre redusert funksjon og bestandighet på gulvbeskyttelsen. Lokal utbedring eller utskifting av skadet steinplate anbefales.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling på to steder i veggkonstruksjon mot terreng. Målingene viste henholdsvis 27 (TV-stue/soverom) og 18 (teknisk rom) vekt-% fuktinnhold i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert forhøyede fuktverdier på henholdsvis 27 og 18 vekt-%.

Høy fuktighet ved hulltaking registreres på tv-stue/soverom.

Det påviste fukt nivået gir grunn til å overvåke konstruksjonene jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak.

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Høyt fuktnivå kan ha sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur, gulv mot grunn og drenering.

Utforede/igjenkledd konstruksjoner under terreng er å regne som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fuktinnhold i trekonstruksjoner medfører risiko for utvikling av mugg, sopp og råteskader over tid. Årsak og omfang bør undersøkes nærmere, og nødvendige fuktsikringstiltak og utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper utført i tre, med trinn i lakkert tre. Slipt og lakkert i 2018.
Hovedtrapp har rekkverk/håndløper som ble oppgradert med metallspiler i 2018.
Mindre trapper tilknyttet stue i 1. etasje er belagt med 3-stavsparkett.

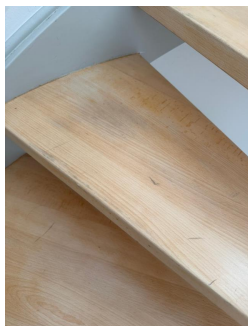
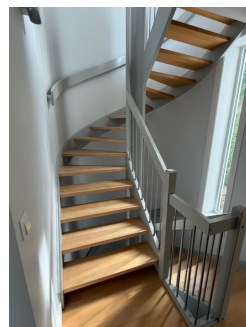
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

- Det registreres normal bruksslitasje med merker og riper i enkelte trinn.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til mindre trapper tilknyttet stue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje er hovedsakelig av kosmetisk karakter, overflatebehandling etter eget ønske.
Manglende håndløper/rekkverk kan øke risikoen for fall. Montering bør vurderes der dette er nødvendig.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i tre av varierende utførelse og alder.

2. etasje bestående av hvitmalt innerdører med slette dørblad.

1. etasje og underetasje bestående av innerdører i tre med slette dørblad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Flere dører er strie å åpne og lukke, og det registreres skjevheter i karm og dørblad.
- De fleste slagdører i tre har løse dørhåndtak.
- Forholdene vurderes å skyldes alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter og slitasje påvirker dørenes normale funksjon. Justering av dører og etterstramming/utbedring av dørhåndtak må påregnes.



! TG 1 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

En skyvedør i tre i 2. etasje fra 2018.

Én dør i underetasje i hvitmalt tre med glassfelt etablert i 2018.

! TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det ble etablert nytt soverom i 2. etasje i 2018.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2012 i 2. etasje.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

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.

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.

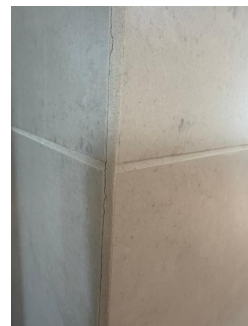
Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320
- Det registreres bom i enkelte fliser på vegg, samt sprekk i enkelte fuger i dusjsone og ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på fliser og membraner har oversteget 50% av levetid.
- Bom og sprekker i fuger kan føre til at fliser løsner og kan øke risikoen for fuktinntrengning bak flislaget. Lokal utbedring av løse fliser og skadede fuger anbefales.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Fall i dusjsone er i underkant av dagens krav.
Membranoppkant til terskel mot garderobe tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da membran og fliser har oversteget 50% av levetiden.

2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

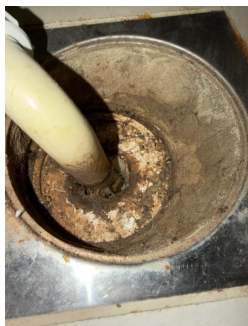
Vurdering av avvik:

- Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Membranen er ikke synlig under klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.
- Manglende synlig membran under klemringen gjør det ikke mulig å verifisere en tett overgang mellom membran og sluk. Nærmere undersøkelser anbefales ved renovering eller dersom det oppstår mistanke om lekkasje.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Badekar med inspeksjonsluke.
Dusj med glassvegg.
Toalett montert på gulv.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



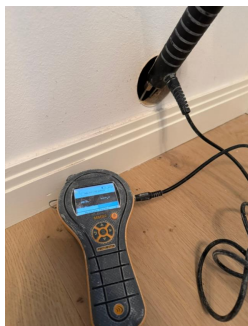
2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (garderobe) mot dusjsone uten å påvise fukt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bi-inngang/vaskerom i 1. etasje.

Membraner er av ukjent alder.

Enkelte innredninger oppgradert i 2018, dette gjelder skap, benk og vaskekum.



1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

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 > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strietapet på veggoverflater.

Malt himlingsoverflate.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på membraner har oversteget 50% av levetid.

1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflater av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Belegget har mangelfull avslutning ved terskel til ytterdør og er ikke tilstrekkelig klemt/festet mot underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da membran har oversteget 50% av levetiden.
- Mangelfull avslutning kan medføre at vann trenger inn under belegget og videre til underliggende konstruksjoner. Lokal utbedring ved terskel anbefales.



1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med plastrist av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da vaskerom har oversteget 50% av levetid.



1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på vaskerom med garderoreskap, benkeskap, vaskekum og blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad tilhørende hoveddel i underetasje.
Belysning oppgradert i 2018.



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.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate fra 2018.

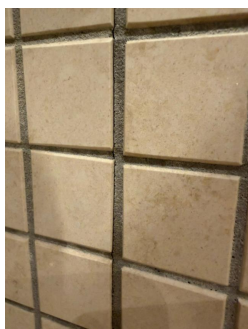
Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320
- Missfarging og slitasje på fuger registreres.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på fliser og membraner har oversteget 50% av levetid.
- Sprekke/slitasje på fug kan gi økt slitasje på membran og tettesjikt.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Fallet på badet er i underkant av dagens krav.
Det registreres bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da membran og fliser har oversteget 50% av levetiden.
- Ved bom kan fliser løsne over tid, lokal utbedring av løse fliser anbefales.

UNDERETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er 2 sluker på badet.

Metallsluk med metallrist plassert under vask.

Plastsluk med metallrist plassert under badekar.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Membranen er ikke synlig under klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.

Manglende synlig membran under klemringen gjør det ikke mulig å verifisere en tett overgang mellom membran og sluk. Nærmere undersøkelser anbefales ved renovering eller dersom det oppstår mistanke om lekkasje.

Tilstandsrapport



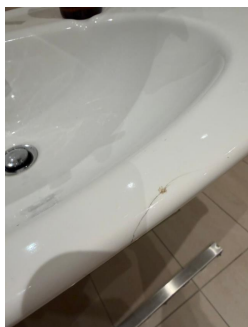
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, veggskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Badekar med inspeksjonsluke og dusjgarnityr.
Toalett montert på gulv.

Det registreres ett hakk i servant, samt det mangler synlig avrenning fra sistene til toalett. (TG2)



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

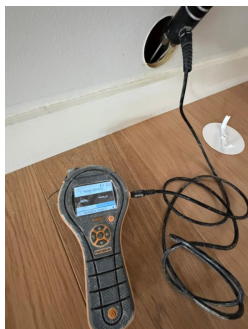


UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (gang) mot dusjsone uten å påvise fukt.



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

Generell

Beskrivelse

Bad av eldre dato i underetasje (hybel).



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på fliser og membraner har oversteget 50% av levetid.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Det registreres slitasje/misfarging og svertesopp i fuger i dusjsonen.
Fallet på badet er i underkant av dagens krav.
Det registreres bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da membran og fliser har oversteget 50% av levetiden.
- Ved bom kan fliser løsne over tid, lokal utbedring anbefales.
Utbedring/fornyng av slitte fuger samt vedlikehold anbefales.



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Membranen er ikke synlig under klemring i sluket ved befarng.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.
- Manglende synlig membran under klemringen gjør det ikke mulig å verifisere en tett overgang mellom membran og sluk. Nærmere undersøkelser anbefales ved renovering eller dersom det oppstår mistanke om lekkasje.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebeholder.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på vegg.

Vurdering av avvik:

- TG 2 grunnet alder/slitasje.

Det registreres manglende dreneringshull i sokkel til dusjen, dette hindrer vann fra utsiden tilgang til sluk ved eventuell lekkasje.
Det er ikke synlig avrenning fra sistene til toalett.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring av drenering til sokkel anbefales, andre oppgraderinger etter behov.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

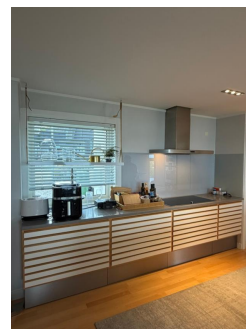
1. ETASJE > BIBLIOTEK/STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2014 (opplyst av eier), velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Vannstopper/waterguard sensor er installert.
Komfyrvakt mangler iht. dagens krav.



1. ETASJE > BIBLIOTEK/STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av nyere dato, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Komfyrvakt er installert.

Tilstandsrapport

Waterguard/vannsensor mangler iht. dagens krav.



UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte vegg- og himlingsoverflater.
Fliser på gulvoverflate.

Vurdering av avvik:

- Det registreres skade og sprekkdannelse rundt rørgjennomføring i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak

- Skadet område bør utbedres og gjennomføringen tettes/avsluttes tilfredsstillende for å hindre videre skade og fuktinntrengning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning på toalettrom med servant, speil og toalett montert på gulv.

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

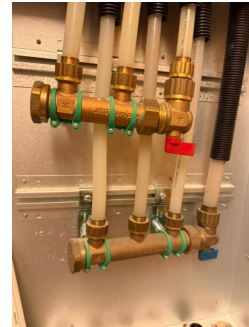
Beskrivelse

Rør i rør system, samt eldre kobberrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler innholdsfortegnelse til rør-i-rør skap.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.
Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.
- For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg fra Nilan etablert i 2018.
Aggregat plassert i teknisk rom i underetasje.
4 ventiler plassert i gulv i 1. etasje.
Det er ventiler i alle vinduer utenom de i buet konstruksjon.
Det ble utført reparasjon av Nilan ventilasjonsaggregat i 2025, etter lynnedslag i EL-skap tilhørende gaten.

Tilstandsrapport

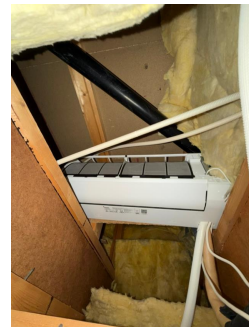


Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er to varmepumper fra 2024 i boligen:

- Én plassert i bibliotek i 1. etasje.
 - Én pumpe er plassert i luke i himling på teknisk rom.
- Installasjon utført av Solland Ventilasjon.



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

To varmtvannsberedere fra 2009 på ca. 300L plassert i teknisk rom.

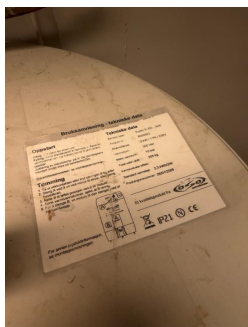
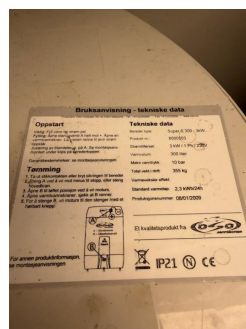
Vurdering av avvik:

- Bereder av eldre dato.

Normal levetid på bereder er 15-25år

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannsbereder over 20 år har økt risiko for korrosjon, lekkasje og svikt i sikkerhetsfunksjoner. Dette kan føre til vannskader og uforutsette kostnader.



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 forenklete 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.

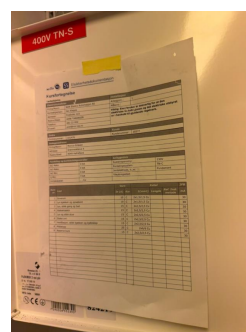
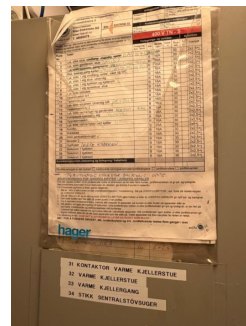
Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Kontroll fra 2023 uten avvik.

Det er to sikringsskap plassert i teknisk rom i underetasje, én til hoveddel og én til hybel.

Sikringsskap tilhørende hybel ble installert i 2018.

Tilstandsrapport



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

To sentralstøvsugere av nyere dato plassert i teknisk rom.
Det er ikke foretatt funksjonskontroll ved befaring.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Grunnmurs plast er ikke synliggjort og toppliste er ikke montert.
- Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Synliggjøring av grunnmursplast og toppliste anbefales montert.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

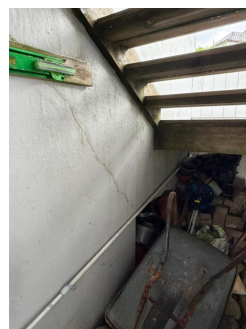
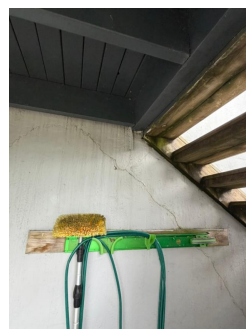
Forstøtningsmur under blomsterbed.

Vurdering av avvik:

- Det registreres sprekker flere steder i forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig vedlikehold/kontroll anbefales.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig ligger skrånet terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong i 1. etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Ble målt til 63cm høyde.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverk målt til 63cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til mindre trapper tilknyttet stue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

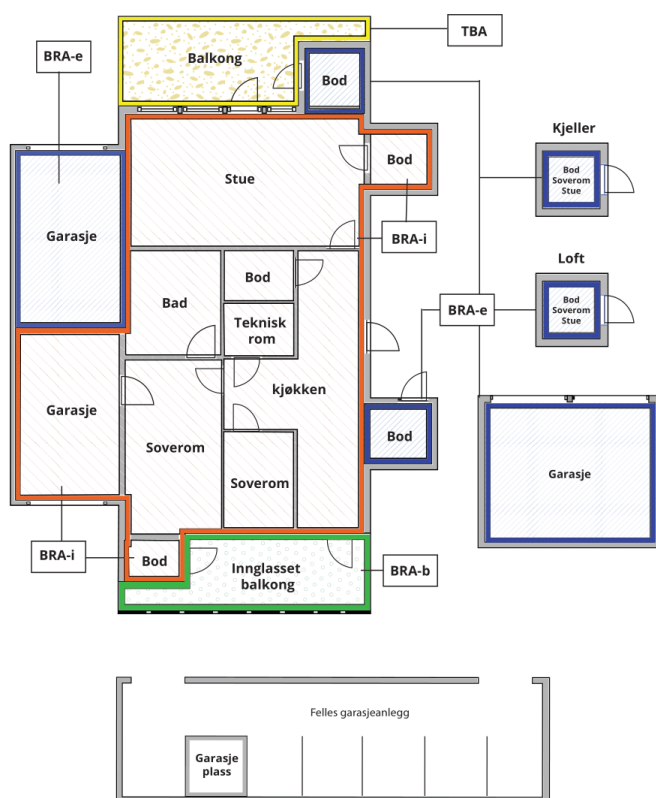
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 byggt teknisk 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	58			58	82
1. etasje	152	32		184	26
Underetasje	164			164	
SUM	374	32			108
SUM BRA	406				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang/trapp, 2 soverom, bad, garderobe		
1. etasje	Vindfang, entré/garderobe/trapp, toalettrom, matbod, bibliotek/stue/spisestue/kjøkken, bi-inngang/vaskerom	Garasje	
Underetasje	Gang/trapp, stue/soverom, 2 ganger, bad, 2 soverom, kjøkken (hybel), stue (hybel), bad (hybel), teknisk rom, vindfang, bod		

Kommentar

Høyde i bod under Garasje på 27m2 har høyde på 2.98 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje.

Rom 005 bod på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som kjøkken til hybel.
soverom 010 på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som soverom til hybel, dør har endret plassering.
Vegg mellom stue 012 og gjest 013 er i dag fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	37	390		0	933.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Granneskleiva 4							
Hjemmelshaver Eriksen Monica, Eriksen Ståle							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften 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 byggeskikk 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 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."*