

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Borgundvegen 659, 6016 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 49, bnr. 25, snr. 4

Markedsverdi

8 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 17.06.2026

Rapportdato: 26.06.2026

Oppdragsnr.: 20499-1365

Eiendomsverdi ref nr: GN1814

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik
Blindheimsvik



møretakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

Uavhengig Takstingeniør

arnterik@moretakst.no

970 32 020



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har gjennomgående god standard i forhold til byggeår, med omfattende innvendig oppgradering rundt 2025. Det er likevel registrert TG3 på takterrasse (funksjonssvikt i tettesjikt) og TG2-avvik knyttet til blant annet våtrom, enkelte vinduer/dører, etasjeskiller, rørinstallasjoner, ventilasjon, samt maur i utleiedel og enkelte HMS-forhold. For nærmere omtale av avvik og tiltak vises det til rapporten for øvrig.

Informasjon om vektprosent i treverk:

- 0 - 17: Tørt/akseptabelt
- 17 - 20: Forhøyet
- 20 - 27: Høyt
- Over 27: Vått

Leilighet - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er en takterrasse over leiligheten under, med et areal på ca. 125 m². Betongheller på dekke og parapet med stålrekkverk. Utvendig er det malte hovedytterdører og skyvebalkongdør i malt tre med isolerglass. Vinduene er utført i PVC med 3-lags glass og er i hovedsak fra 2025, med unntak av ett vindu på soverommet som er fra 2014 og ett blyglass vindu på stuen som er fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskiller er av betong. Gulv er utført med laminat og flis. Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Innvendige dører er malte. Veggene har malte glatte flater. Himlingene har malte glatte flater og himlingsplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 4.Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Våtrommet har flislagt gulv. Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak. Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk vifte.

Våtrom › 4.Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk vifte.

Våtrom › 4.Etasje › Utleiedel - Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › 4.Etasje › Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, eike fronter og benkeplate i stein. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vinskapp, microbølgeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter.

Kjøkken › 4.Etasje › Utleiedel - Stue/kjøkken/soverom
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og vegger, samt malt tak. Servant og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er innvendige avløpsrør av plast. Det elektriske anlegget ble ca 90% oppgradert i 2025 i forbindelse med innvendig rehabilitering. Blant annet er det installert nytt sikringsskap med automatsikringer, downlights, app-styring av lys og ny type strømmåler. Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap. Det er enkelte innvendige vannledninger av kobberør, observert gjennom inspeksjonsluke i utleiedel. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Brannslukningsapparat og røykvarsler er observert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	220 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	8 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

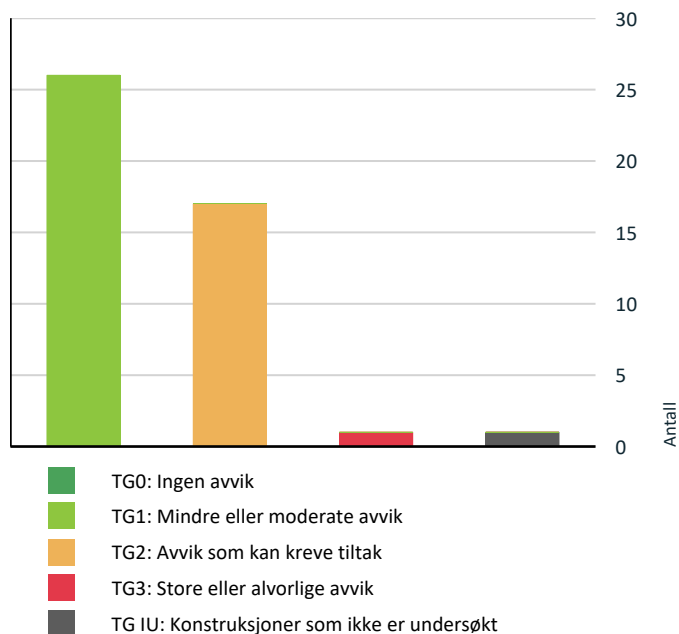
Leiligheten følger i hovedsak de godkjente byggesakstegningene, men utleiedelen er ikke omsøkt eller inntegnet, og dagens rombruk avviker trolig slik at det utløser søknadsplikt for bruksendring. Utleiedel oppfyller ikke dagens krav til dagslys.

Garasje

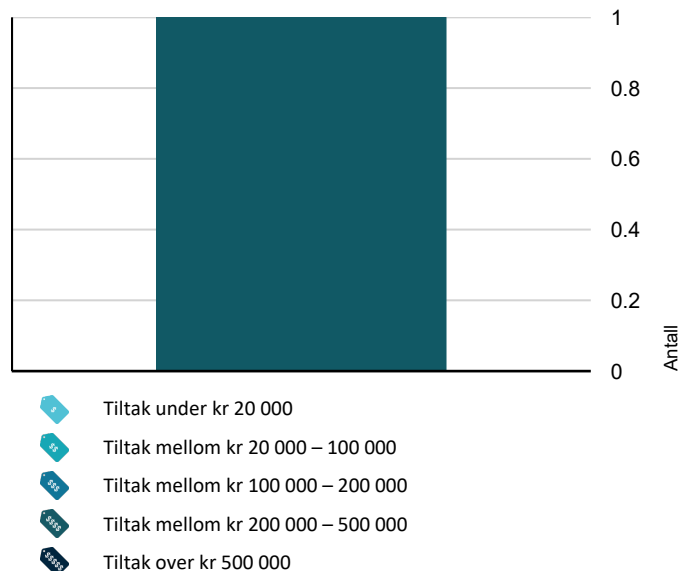
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige dører, ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)

TG3: Det er opplyst om funksjonssvikt i tettesjiktet i egenerklæringsskjemaet. Dette innebærer at det vanntette laget, som skal beskytte underliggende bygningsdeler, ikke fungerer.

TG2: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2: Det er registrert sig i enkelte betongheller, og noen av hellene er knust.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er tar litt i karm. Blyglass vinduet fra byggeår på stuen har usikker fremtidig funksjon, eldre enn 35 år.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Det er påvist at døren til utleiedelen tar i karm, og at skyvebalkongdøren er noe treg i låsefunksjonen.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Det er observert maur i utleiedelen.

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

Kobberrør med loddede, eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Det er en begrenset tilluftsløsning, da tilluften kun tilføres via luftespalter i vinduene.

! Toalettrom > 4.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det innebygde toalettet, eller om det er montert lekkasjesensor.

! Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

! Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

Det er ikke egnet vanntett sjikt i overgang mellom gulv og vegg, samt rundt servant.

! Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

Det er fremvist bilder av deler av prosessen som viser membran og mansjetter, men dokumentasjonen er ikke komplett.

! Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

! Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 4.Etasje > Utleiedel - Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4). Det er fremvist bilder av deler av prosessen som viser membran og mansjetter, men dokumentasjonen er ikke komplett.

! Våtrom > 4.Etasje > Utleiedel - Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er montert en dør med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen ved dusjen. Denne løsningen eller valg av byggemateriale anses som uegnet for plasseringen, da det øker risikoen for fuktskader over tid.

! Våtrom > 4.Etasje > Utleiedel - Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført feiing, og det foreligger heller ikke annen dokumentasjon som beskriver tilstanden til pipen.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

God/normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2025	Ombygging	Etablering av utleiedel
2025	Modernisering	Renovering

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er utført i PVC med 3-lags glass og er i hovedsak fra 2025, med unntak av ett vindu på soverommet som er fra 2014 og ett blyglass vindu på stuen som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er tar litt i karm.
- Blyglass vinduet fra byggeår på stuen har usikker fremtidig funksjon, eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduet for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Ytterdører

Beskrivelse

Utvendig er det malte hovedytterdører og skyvebalkongdør i malt tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at døren til utleiedelen tar i karm, og at skyvebalkongdøren er noe treg i låsefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en takterrasse over leiligheten under, med et areal på ca. 125 m². Betongheller på dekke og parapet med ståltrekkverk.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- TG3: Det er opplyst om funksjonssvikt i tettesjiktet i egenerklæringsskjemaet. Dette innebærer at det vanntette laget, som skal beskytte underliggende bygningsdeler, ikke fungerer.
- TG2: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- TG2: Det er registrert sig i enkelte betongheller, og noen av hellene er knust.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst i egenerklæringsskjema at dette skal utbedres av sameiet. Det er viktig å utbedre eller fornye tettesjiktet for å sikre en tett og varig løsning, da funksjonssvikt i tettesjiktet medfører risiko for vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Betonghellene med sig og skader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for snublefare og vanninntrenging til underliggende konstruksjon.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

TG3: Konstruksjonen må undersøkes nærmere og utbedres av sameiet. Kostnaden er usikker, og det er naturlig at sameiet innhenter pris og avklarer omfanget, siden det opplyses at utbedringen vil bli bekostet av sameiet

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med laminat og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betong.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 22 mm og 27 mm gjennom hele rommet.
- I Utleiedel - Stue/kjøkken/soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 3 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom Utleiedel - Stue/kjøkken/soverom og bad/vaskerom på 38 mm.

Tilstandsrapport

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbar kostnad i forbindelse med utbedring av dette om en kan godta dette som det er.
- Ingen umiddelbar kostnad i forbindelse med utbedring av dette om en kan godta dette som det er.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Pipe vurderes normalt av lokalt feiervesen eller brannvesen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført feiing, og det foreligger heller ikke annen dokumentasjon som beskriver tilstanden til pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på utført feiing og tilstandsvurdering av pipen fra det lokale feiervesenet eller brannvesenet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om pipens tilstand og øker risikoen for skjulte feil, brannfare og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene er innvendig utførede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 1982

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Se eget punkt "FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET" for oppsummering.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Insekter (mur) er observert i utleiedelen.

Vurdering av avvik:

- Det er observert maur i utleiedelen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å bekjempe maur i utleiedelen, for eksempel ved å kontakte skadedyrfirma for kartlegging og behandling. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningsdeler og ubehag for beboere.

VÅTROM

4.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2025



4.ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet ble etablert i 2025, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, kun en beskrivelse fra en person som bisto i rehabiliteringsprosessen.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

4.ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2025

4.ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 35 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ukjent.

Årstall: 2025

4.ETASJE > VASKEROM

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har skjult påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980). Det er ikke vanntett sjikt på veggene.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er ikke egnet vanntett sjikt i overgang mellom gulv og vegg, samt rundt servant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres egnet vanntett sjikt i overgang mellom gulv og vegg, samt rundt servant, for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende eller ukjent vanntett sjikt medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.

4.ETASJE > VASKEROM

Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område

Tilstandsrapport



4.ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

4.ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk vifte.

4.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

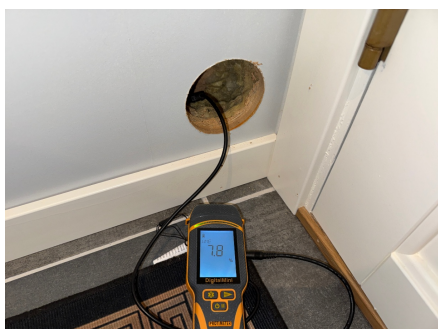
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8 vektprosent

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2025



4.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2025. Eier har fremvist dokumentasjon i form av bilder for deler av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

Det er fremvist bilder av deler av prosessen som viser membran og mansjetter, men dokumentasjonen er ikke komplett.

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført på hele våtrommet. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2025

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 30 mm.

Årstall: 2025

4.ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



4.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025

4.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

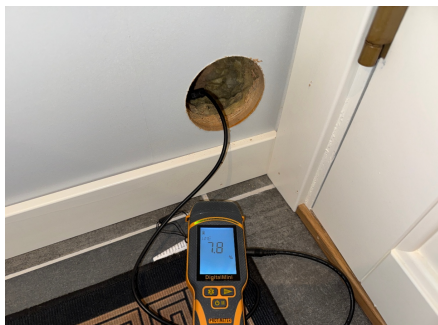
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk vifte.

4.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8 vektprosent.



4.ETASJE > Utleiedel - BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2025



4.ETASJE > Utleiedel - BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2025. Eier har fremvist dokumentasjon i form av bilder for deler av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4). Det er fremvist bilder av deler av prosessen som viser membran og mansjetter, men dokumentasjonen er ikke komplett.

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

4.ETASJE > Utleiedel - BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er montert en dør med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen ved dusjen. Denne løsningen eller valg av byggemateriale anses som uegnet for plasseringen, da det øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak slik løsningen er i dag. Forholdet bør likevel tas i betraktning dersom det velges en annen type dusjløsning senere, da endret bruk kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjon.

4.ETASJE > Utleiedel - BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 25 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ukjent.

Årstall: 2025

4.ETASJE > Utleiedel - BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og synlig vanntett sjikt med baderomspanel.

Årstall: 2025

4.ETASJE > Utleiedel - BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2025



4.ETASJE > Utleiedel - BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

4.ETASJE > Utleiedel - BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

4.ETASJE > Utleiedel - BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i stue/kjøkken/soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7 vektprosent.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, eike fronter og benkeplate i stein. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vinskap, microbølgeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.



4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

4.ETASJE > UTLEIEDEL - STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

Årstall: 2025



4.ETASJE > UTLEIEDEL - STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

TOALETTROM

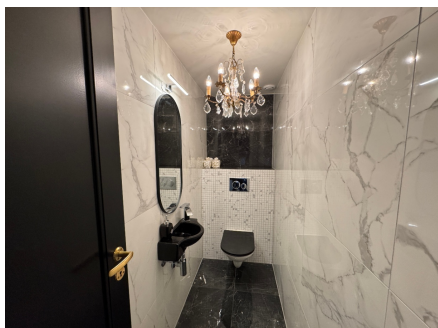
4.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og vegger, samt malt tak.

Årstall: 2025



4.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og vegghengt toalett.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det innebygde toalettet, eller om det er montert lekkasjesensor.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av det innebygde toalettet, samt om det er montert lekkasjesensor. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er fagmessig utført og om nødvendige sikkerhetstiltak er ivarettatt, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader.

4.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2025

TG 2 Innvendige vannledninger - byggeår

Beskrivelse

Det er enkelte innvendige vannledninger av kobberør, observert gjennom inspeksjonsluke i utleiedel.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rør for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er en begrenset tilluftsløsning, da tilluften kun tilføres via luftespalter i vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres bedre tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Begrenset tilluft kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader. Vær oppmerksom ved bruk av boligen og gjør manuell lufting ved behov.

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2025

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 elektriske anlegget ble ca 90% oppgradert i 2025 i forbindelse med innvendig rehabilitering. Blant annet er det installert nytt sikringsskap med automatsikringer, downlights, app-styring av lys og ny type strømmåler.

Det er også i samme forbindelse utført kontroll av hele anlegget der det bekreftes av utførende (Storm Elektro) at anlegget pr i dag ikke har avvik. Vurderingen baserer seg utelukkende på dette og er ikke videre vurdert av takstingeniør.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler er observert.

Brann- og lydskille mot utleiedelen er ikke vurdert, da arealet inngår i samme boenhet og har intern dørforbindelse via vaskerommet.

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:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført feiing, og det foreligger heller ikke annen dokumentasjon som beskriver tilstanden til pipen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det bør innhentes dokumentasjon på utført feiing og tilstandsvurdering av pipen fra det lokale feiervesenet eller brannvesenet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om pipens tilstand og øker risikoen for skjulte feil, brannfare og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje i felles underetasje i sameiet, oppført med vegger og dekker i betong og trekonstruksjon mot ene nabo garasjen. Garasjen har støpt betonggulv, innlagt strøm med belysning og stikk, samt elektrisk portåpner til treport mot felles parkeringsplass.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

Leilighet: Entré, Toalettrom, Vaskerom, Gang, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 000 000

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 8 150 000

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

8 000 000

Konklusjon markedsverdi

8 000 000

Markedsvurdering

Stor terrasseleilighet i 4. etasje med utleiedel og flott utsikt, beliggende langs Borgundvegen i Hatlane, Ålesund kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger, med innslag av leilighetsbebyggelse. Kort avstand til barnehage, barneskole og Moa, samt ca. 8 km til Ålesund sentrum.

Eiendommens type og standard gjør at det finnes få direkte sammenlignbare salg i nærområdet og i nyere tid. Verdivurderingen er derfor basert på tilgjengelige, men ikke fullt ut sammenlignbare omsetninger. Det begrensede sammenligningsgrunnlaget medfører noe økt usikkerhet rundt markedsverdien.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ole Dyrøys veg 37 ,6017 ÅLESUND 123 m² 2022 3 sov	02-08-2022	6 620 000	6 500 000		6 500 000	52 846
2 Ole Dyrøys veg 37 ,6017 ÅLESUND 109 m² 2022 3 sov	15-01-2024	5 690 000	5 535 987		5 535 987	50 789
3 Ole Dyrøys veg 37 ,6017 ÅLESUND 126 m² 2022 3 sov	05-01-2024	5 500 000	5 483 416		5 483 416	43 519
4 Hatlahagen 13A ,6016 ÅLESUND 108 m² 2002 3 sov	02-03-2026	4 500 000	4 550 000		4 550 000	42 130
5 Borgundvegen 659 ,6016 ÅLESUND 184 m² 1982 3 sov	29-04-2025	4 490 000	5 510 000		5 510 000	29 309
6 Borgundvegen 653 ,6016 ÅLESUND 167 m² 1982 3 sov	25-01-2021	4 990 000	4 850 000		4 850 000	29 042

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt	Kr.	18 400
Felleskostnader	Kr.	24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 000 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	5 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 550 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 600 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 600 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

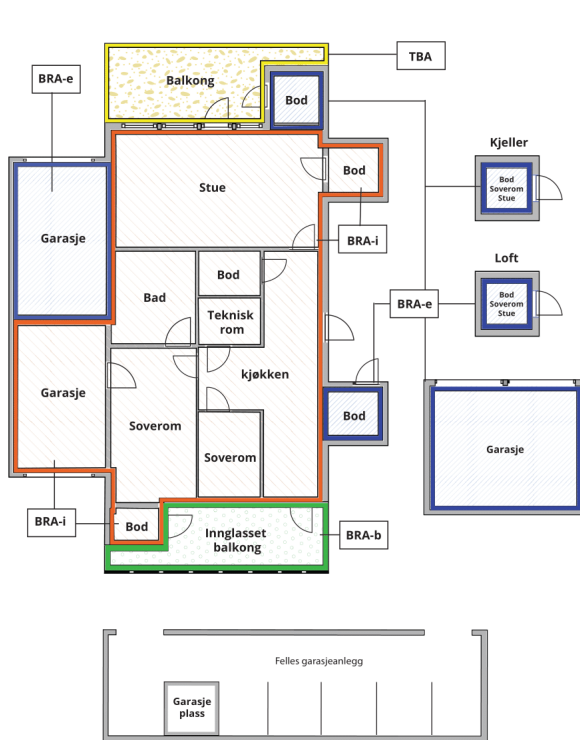
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	185			185	125
SUM	185				125
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré/hall, toalettrom, vaskerom, gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, utleiedel - stue/kjøkken/soverom, utleiedel - bad/vaskerom		

Kommentar

Leiligheten har et samlet internt bruksareal (BRA_{ti}) på ca. 185 m², hvorav utleiedel utgjør ca. 26 m² av totalen. Leiligheten har en stor åpen terrasse/balkong på ca. 125 m² med utgang fra stue, hvor om lag ca 100 m² vender mot sør og ca. 25 m² strekker seg langs én side og videre bakover mot inngangspartiet mot vest.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten har en utforming med flere vinkler og uregelmessige vegger, noe som gjør det vanskelig å måle arealet helt nøyaktig. Oppgitt areal er derfor basert på en omtrentlig beregning. For å fastslå eksakt areal anbefales det å utføre en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning. Mindre avvik fra oppgitt areal må påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Leiligheten følger i hovedsak de godkjente byggesakstegningene, men utleiedelen er ikke omsøkt eller inntegnet, og dagens rombruk avviker trolig slik at det utløser søknadsplikt for bruksendring. Utleiedel oppfyller ikke dagens krav til dagslys.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten har blitt rehabilitert. For nærmere detaljer vises det til utfylt egenerklæringsskjema og denne rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det vises til kommentarfelt under byggetegninger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør
	Edel Johanna Holstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	49	25		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Borgundvegen 659							
Hjemmelshaver							
Holstad Edel Johanna							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor terrasseleilighet i 4. etasje med flott utsikt, beliggende langs Borgundvegen i Hatlane, Ålesund kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger samt noe leilighetsbebyggelse. Kort avstand til barnehage, barneskole og Moa. Ca. 8 km til Ålesund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomstvei, parkeringsareal, trapper og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Ikke opplyst.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2026		Gjennomgått	4	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	22.06.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	22.06.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. 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."*