

Tilstandsrapport



Enebolig



Hesthaugvegen 15, 6430 BUD



HUSTADVIKA kommune



gnr. 110, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 24.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 21622-1332

Eiendomsverdi ref nr: BN1617

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Jørgensen Hammarbäch



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.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Stian Jørgensen Hammarbäch

Stian Jørgensen Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Medansvarlig

Eivind Lange

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315



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

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer med kjeller, opprinnelig fra 1890. Boligen har gjennom årene vært gjenstand for renoveringer og moderniseringer i flere etapper, hvor den siste omfattende oppgraderingen ble gjennomført omkring år 2000. På eiendommen er det også oppført en romslig dobbeltgarasje. Tomten har et areal på ca. 814 m². Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger, og gir et godt helhetsinntrykk

STANDARD

Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført før nasjonal bygningslov ble innført, og vurderingene er basert på datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

BEGRENSNINGER

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

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerserien Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggeteknisk forskrift.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av trefiberplater og er utført som en saltakkonstruksjon med ark. Taket er isolert med mineralull og det er dampspærre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryp loftet skjer via en luke i gangen i 2. etasje. Taket er tekket med skifertakstein. Taket er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Befaring av takflaten ble gjennomført med drone av hensyn til HMS og sikker tilkomst. Takrenner og nedløp er utført i en kombinasjon av lakkert metall og plast. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Veggkonstruksjon og fasade:

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindspærre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vinduer:

Vinduene er hovedsakelig fra 2001, og er med spalteventiler og 2-lags glass.

Utvendige dører:

Boligen har eldre tredører i kjelleren. Ytterdøren er fra 2001 og er utstyrt med Easy Access-lås som muliggjør nøkkelfri låsing. Fra stuen i 1. etasje er det balkongdør fra 2024, mens balkongdøren i 2. etasje er fra 2001.

Veranda og terrasse:

Boligen har en romslig sørvest vendt veranda med et samlet areal på 79 m² rundt boligen. Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk utført med vertikale bord. Det er i tillegg etablert en nordvendt veranda i 2. etasje på ca. 8 m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Gulvet i boligen er laminatgulv, hvor gulvet i entreen er med flisemønster. Veggene består i en kombinasjon av malte slette overflater og panel/panelplater. Himlingen er med malt panel og folierte trefiberplater.

Radon:

Boligen er ikke oppført med radonspærre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Rom under terreng:

Rommene i kjelleren ligger under terreng. Ytterveggene består av åpne murkonstruksjoner, og hulltaking er derfor ikke mulig. Det er imidlertid utført fuktsøk på de tilgjengelige åpne konstruksjonene.

Innvendig trapp:

Boligen har en malt tretrapp med laminat i inntrinnene. Rekkverket er malt og utført som vertikale trespiler.

Innvendige dører:

Boligen har fabrikkmalte profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Veggene er kledd med baderomsplater, mens himlingen er utført med folierte trefiberplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter. Over servanten er det montert speil og overskap. Videre er badet utstyrt med toalett, badekar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og panel i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøøl-/frysenskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Toalettet har laminatgulv, vegger med panelplater og himling med

Beskrivelse av eiendommen

folierte trefiberplater. Rommet er innredet med en enkel servant, speil, panelovn og toalett. Det er naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduet og veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsledninger:

Boligen er hovedsakelig utstyrt med rør-i-rør system med plastrør. Fordelerstokken er plassert i kjelleren. Unntaket er noen eldre kobberrør til blant annet toalettrom. Boligen har avløpsrør av plast. Det er kun synlige avløpsrør som er besikket/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut på loftet og tilkoblet durgoventil.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Varmepumpe:

Boligen har en varmepumpe fra Panasonic som står på stuen.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som i kjelleren. Tanken er av en eldre type, men fremstår å fungere tilfredsstillende på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg:

Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Ut fra visuelle observasjoner fremstår utstyret å være i samsvar med gjeldende krav på befaringsdagspunktet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

Drenering:

Deler av dreneringen er fra 2001 ellers så antas det at dreneringen er fra byggeåret. Det er ingen synlig utvendig fuktsperre. Dreneringen er ikke innsisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Fundament og grunnmur:

Boligen har fundament og grunnmur i sparesteinsmur/natursteinsmur og betong.

Terrengforhold:

Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med gruslagt innkjørsel, plenareal og hekk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

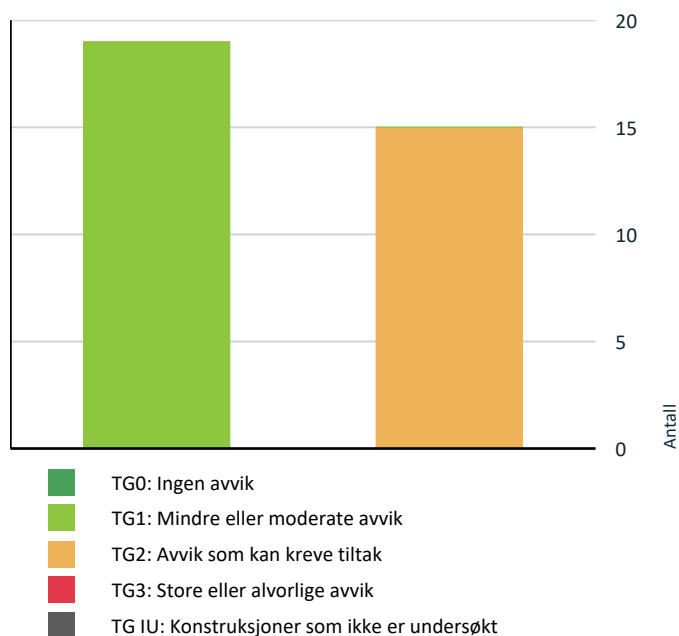
Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt. Det presiseres at det er gjennomført stikkprøver av bygningsdelene og ikke alle vinduer, dører og sanitærinstallasjoner er funksjonstestet, og større møbler/inventar er ikke flyttet ved befaringen. Kostnadsestimer er hovedsakelig angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3).

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til kravene i avhendingsloven. De vurderte bygningsdelene er registrert etter prinsippene i NS 3600, og tilstandsgrader er satt på dette grunnlaget. Rapporten er ikke en fullstendig tilstandsanalyse etter NS 3600, og vurderingene er basert på synlige forhold, alder og forventet levetid, uten destruktive inngrep.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Toalettrom > 1.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
-  Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1890

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt rekkverk på verandaen i 1.etasje og utvendig trapp ble skiftet.
2025	Modernisering	Nye vinduer ble montert på ett soverom i 2.etasje, og på kjøkkenet. Verandadør i 1.etasje ble også skiftet.
2025	Modernisering	Det ble gjennomført eltilsyn, hvor eventuelle anmerkninger ble rettet opp.
2025	Modernisering	Overflatene i 2.etasje ble renover, med blant annet nytt gulv og overflatemaling.
2013	Modernisering	Det ble lagt nytt gulv i entreen og installert nye dører enkelte steder. Toalettrommet og kjøkken ble også renover.
2000	Modernisering	Ifølge opplysninger fra tidligere eier har boligen gjennomgått en omfattende renovering. Arbeidene omfattet blant annet nytt tak, etterisolering av yttervegger og ny utvendig bordkledning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med skifertakstein. Taket er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Befaring av takflaten ble gjennomført med drone av hensyn til HMS og sikker tilkomst.

Merknad:

Det ble registrert at enkelte takstein mangler, og er erstattet med et beslag.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Enkelte skifersteiner mangler og er erstattet med beslag

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i en kombinasjon av lakkert metall og plast. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.



Nedløpsrøret på nordsiden går lang kledningen

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av trefiberplater og er utført som en saltakkonstruksjon med ark. Taket er isolert med mineralull og det er dampspærre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryp loftet skjer via en luke i gangen i 2. etasje.

Merknad:

Det er registrert enkelte fuktskjolder i undertaket. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved befaringen, og fuktskjoldene antas å stamme fra tidligere fuktinntrenging, trolig fra perioden før taktekkingen ble skiftet i 2000.

Det kan likevel ikke utelukkes at det ved perioder med kraftig nedbør, snøsmelting, vindpåvirkning eller andre værbelastninger kan forekomme mindre fuktinntrenging i området rundt gjennomføringen. Forholdet bør derfor holdes under jevnlig oppsyn.

Tilstandsrapport



Fuktsøk uten tegn på unormale fuktverdier

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er hovedsakelig fra 2001, og er med spalteventiler og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Beskrivelse:

Enkelte vinduer tar noe i karmen ved åpning og lukking, noe som indikerer behov for mindre justeringer eller slitasje i hengsler og beslag. Noen av vinduene har også rust på noen beslag.

Konsekvens:

Redusert funksjon kan føre til økt slitasje på vinduskomponenter og dårligere tetthet over tid.

Tiltak:

Det anbefales justering av berørte vinduer samt kontroll og vedlikehold av hengsler. Noen av vinduene med rust må regnes med utskifting av enkelte komponenter.



Rust på noen beslag på vinduene på nordsiden i 2. etasje

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har eldre tredører i kjelleren. Ytterdøren er fra 2001 og er utstyrt med Easy Access-lås som muliggjør nøkkelfri låsing. Fra stuen i 1. etasje er det balkongdør fra 2024, mens balkongdøren i 2. etasje er fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Beskrivelse:

Balkongdøren i 2. etasje er med utvendig slitasje på dørbladet. Kjellerdørene er av eldre årgang og er med slitasje. Ytterdøren er preget av værslitasje utvendig.

Konsekvens:

Vedvarende slitasje og manglende vedlikehold kan over tid føre til nedbrytning av overflatebehandling og treverk. Dette kan gi økt risiko for fuktopptak, deformasjoner og i verste fall råteskader dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av dørene og tilhørende omramninger, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling. Kjellerdørene må regnes med å skiftes ut på kort sikt.



Slitasje i overflaten på ytterdøren



Eldre kjellerdører

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en romslig sørvest vendt veranda med et samlet areal på 79 m² rundt boligen. Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk utført med vertikale bord.

Det er i tillegg etablert en nordvendt veranda i 2. etasje på ca. 8 m²

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet i boligen er laminatgulv, hvor gulvet i entreen er med flismønster.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene består i en kombinasjon av malte slette overflater og panel/panelplater. Himlingen er med malt panel og folierte trefiberplater.

Merknad:

Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.



Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en enkel radonmåling i vinterhalvåret for dokumentasjon, i tråd med anbefalinger fra myndighetene. Videre tiltak avhenger av målte verdier.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Vurdering av avvik:

- I peisen er det registrert en sprekke i den ene ildfaste steinen. Årsaken til at avviket kan være slag mot platen når det blir lagt inn ved, da platene er ganske porøse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Sprukne ildstein kan redusere peisens varmebestandighet og sikkerhet, samt føre til videre sprekker og mulig skade på peisinnsatsen ved bruk.

Tiltak:

Det anbefales å skifte de sprukne ildsteinene for å sikre riktig funksjon og forebygge ytterligere skader.

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Større avstand til brennbart materiale må etableres.

Tilstandsrapport



Avstanden er mindre enn 30 cm til brennbart materiale



Skader på den ildfaste stenen i peisen



Sprekker i overflater på brannmuren bak peisen

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommene i kjelleren ligger under terreng. Ytterveggene består av åpne murkonstruksjoner, og hulltaking er derfor ikke mulig. Det er imidlertid utført fuktsøk på de tilgjengelige åpne konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

• Beskrivelse:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert forhøyde fuktverdier flere steder som følge av fuktgjennomtrenging, noe som kan indikere svakheter i dreneringen. Siden boligen er oppført i 1890, er det ikke etablert fuktsperre i grunnen. Dette kan føre til kapillært oppsug, hvor fukt fra grunnen trekkes opp i bygningsmaterialer gjennom små porer. I eldre konstruksjoner uten fuktsperre er dette en kjent utfordring, ettersom mur og betong lett absorberer fukt direkte fra underlaget. Over tid kan dette gi fuktskader, saltutslag og påvirke inneklimaet negativt. Det var ikke registrert direkte skader som følge av forhøyde fuktverdier.

Konsekvens:

Vedvarende fuktbelastning kan føre til nedbrytning av materialer, saltutslag og redusert inneklima. I konstruksjoner med påforing kan dette over tid gi skjulte fuktskader, med risiko for muggvekst og svekket konstruksjon. Redusert dreneringsevne vil kunne bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på fuktforholdene over tid, og sikre god ventilasjon av kjellerarealer. Der det er påforingsvegger, bør det utvises særlig oppmerksomhet, og eventuell åpning av konstruksjoner anbefales. Kjelleren vurderes å fungere tilfredsstillende slik den benyttes i dag. Dersom bruken endres, for eksempel til oppholdsrom eller annen fuktfølsom bruk, vil det være behov for tiltak relativt raskt. På sikt bør det også påregnes forbedring av drenering og fuktsikring rundt boligen for å redusere fuktbelastningen.

Tilstandsrapport



Forhøyde fuktverdier på overflater



Oversiktsbilde



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med laminat i inntrinnene. Rekkverket er malt og utført som vertikale trespiler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Manglende håndløper, lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverket medfører at trappen ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav. Forholdene øker risikoen for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper langs veggen i trappeløpet. Videre bør rekkverket oppgraderes slik at rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstiller dagens anbefalte sikkerhetsnivå, der dette er praktisk og bygningsteknisk gjennomførbart. Tiltakene vil bidra til økt sikkerhet ved bruk av trappen.



Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte profilerte innerdører.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Bygningsdelen er vurdert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner og overflater. Inspeksjonen omfatter registrering av synlige tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter, herunder blant annet boremel, utflygningshull, skader i treverk og andre indikasjoner på aktivitet. Skjulte konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Beskrivelse:

Det er registrert eldre angrep etter stripet borebille i treverk i kjelleren. Ved befaring ble det ikke registrert boremel eller andre tegn som indikerer aktivt insektangrep.

Konsekvens:

De registrerte sporene vurderes å stamme fra et tidligere angrep. Så lenge det ikke foreligger tegn til aktivitet, vurderes forholdet ikke å medføre pågående skadeutvikling. Dersom forholdene i kjelleren endrer seg eller nye tegn til aktivitet oppstår, kan treverket bli utsatt for nye angrep.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på treverket ved fremtidige inspeksjoner, med særlig oppmerksomhet på eventuelt nytt boremel eller nye utflygningshull. Dersom det registreres tegn til aktivt angrep, bør forholdet vurderes av fagkyndig og nødvendige bekjempelses- og utbedringstiltak iverksettes.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK97, som var gjeldende forskrift i 2001.

Veggene er kledd med baderomsplater, mens himlingen er utført med folierte trefiberplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter. Over servanten er det montert speil og overskap. Videre er badet utstyrt med toalett, badekar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene som er utført på badet. Dette gjelder blant annet dokumentasjon som viser hvem som har utført arbeidene, samt dokumentasjon på oppbygning av konstruksjonen, herunder tettesjikt/membran og benyttede produkter og løsninger. Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen og kvaliteten på de skjulte konstruksjonene ikke kan verifiseres.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Manglende dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt og øvrige våtromsarbeider medfører usikkerhet knyttet til hvordan våtrommet er bygget opp og om arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger. Dette kan øke risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke ved en visuell inspeksjon.

Tiltak:

Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon fra tidligere eier, entreprenør eller håndverker. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør forholdet tas med i vurderingen av våtrommets samlede tilstand og forventede levetid. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det at arbeider utføres med tilhørende dokumentasjon på utførelse, materialvalg og tettesjikt.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avskalling av maling i himlingen i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Beskrivelse:

Vinduet er plassert i våtsonen ved badekaretpå ytterveggen, og har listverk og utforing som ikke er fuktbeskyttet. Det er ikke registrert skader som følge av dette. Det er også noe merker i himlingen over dusjkabinettet.

Konsekvens:

Det er ikke registrert skader på vinduet med uegnede materialer til tross for plasseringen i våtsonen. Bruk av dusjkabinett reduserer fuktbelastningen i området.

Tiltak:

Siltasjen i himlingen er av estetisk karakter, og tiltak bør sees i sammenheng med normalt vedlikehold. Ingen tiltak nødvendig på dette tidspunktet.



Vinduet er i våtsonen til badekaret



Noe merker i himlingen over dusjen

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv og det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er sprekker i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Beskrivelse:

Det er målt et fall på ca. 10 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen. Dette er mindre enn anbefalt minimumsfall på 25 mm. Forholdet vurderes å skyldes mangelfull oppbygging av fall ved renovering av badet. Det er også registrert enkelte sprekker på noen av gulvflisene.

Konsekvens:

Våtrommet vurderes å fungere med dette avviket, men redusert fall kan medføre noe dårligere avrenning mot sluk og fare for mindre vannansamlinger på gulvet. Sprekker i flisene er hovedsakelig av estetisk karakter.

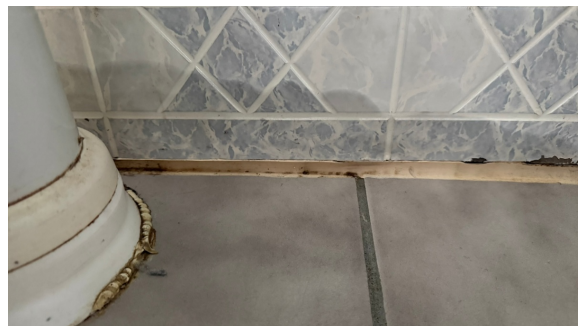
Tiltak:

Det anses ikke som et akutt behov for utbedring siden rommet fungerer som forutsatt. Ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fallforhold i henhold til gjeldende anbefalinger.

Tilstandsrapport



Sprekker i noen fliser på gulvet



Noe misfarging i mykfuger



Det er fuget i gulvet ved toalettet. Ukjent årsak

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntett sjikt på badet er utført med smøremembran på gulvet og baderomsplater på veggene. Det er ikke mulig å inspisere membranen eller det underliggende tettesjiktet uten destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på våtrommets alder, tilgjengelige opplysninger og synlige forhold ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert forhold som ga indikasjon på svikt i tettesjiktet ved den visuelle kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Baderomspanel på veggene er eldre enn 20 år, og påstrykningsmembran (smøremembran) på gulvet er eldre enn 22 år. Våtrommets vanntette sjikt har derfor nådd en alder hvor fremtidig funksjon og tetthet er usikker.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Vanntette sjikt har begrenset forventet levetid. Som følge av alder øker risikoen for svekket tetthet og skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger tegn til lekkasje i dag, må det påregnes økt sannsynlighet for svikt i tettesjiktene over tid.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med fokus på tegn til fukt, misfarging, oppsvelling eller andre indikasjoner på lekkasje. Ved fremtidig renovering av badet bør vegg- og gulvkonstruksjoner oppgraderes med nye vanntette sjikt i henhold til gjeldende krav og anerkjente byggemetoder.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

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

Beskrivelse

Det er plastsluk med smøremembran, og synlig slukmansjett og membran er klemt under klemring i sluket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter. På veggen er det overskap og speil og rommet har toalett, badekar, opplegg for

Tilstandsrapport

vaskemaskin og dusjkabinett.

Merknad:

Innredningen bærer preg av alder og normal slitasje, men det er ikke registrert skader eller avvik utover det som anses som forventet for alderen. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende, og det gis tilstandsgrad 1 (TG1).

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk styrt 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

- Konsekvens:

Ingen tilluft gir utilstrekkelig ventilering av badet, noe som kan føre til forhøyet fuktbelastning i rommet. Dette øker risikoen for svelleskader på dørblad og øvrige bygningsdeler, samt generelt dårligere inneklima over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft til rommet, for eksempel ved luftespalte ved dørterskelen.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i veggen på gangen. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk i tilstøtende vegg

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og panel i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl-/frysenskap.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettet har laminatgulv, vegger med panelplater og himling med folierte trefiberplater.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med en enkel servant, speil, panelovn og toalett.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduet og veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Naturlig ventilasjon gir generelt dårligere luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan føre til opphopning av fukt og lukt i rommet, samt redusert inneklima.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i toalettrommet for å oppnå en mer effektiv ventilasjon og tilfredsstille dagens anbefalte ventilasjonsløsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen er hovedsakelig utstyrt med rør-i-rør system med plastrør. Fordelerstokken er plassert i kjelleren. Unntaket er noen eldre kobberrør til blant annet toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert grønn irr på enkelte kobberrør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

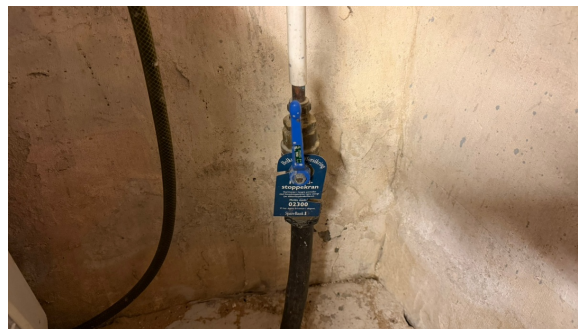
Irr på koblinger kan indikere økt risiko for lekkasje i disse punktene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av vannledningsanlegget, med særlig oppfølging av koblinger med synlig irr. Utskifting eller fornyelse bør påregnes ved tegn til lekkasje eller i forbindelse med oppgradering av toalettrom.



Fordelerstokk i kjelleren



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut på loftet og tilkoblet durgoventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- **Konsekvens:**

Ventilen tilfredsstiller ikke norske forskriftskrav for kloakklufting, og kan i visse situasjoner gi dårlig lufting av avløpssystemet. Dette kan medføre luktproblemer eller redusert funksjon i avløpsinstallasjonen.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av forskriftsmessig primærløsning for kloakklufting i henhold til gjeldende norske krav. Durgo-ventilen kan eventuelt benyttes som sekundær ventilasjon dersom dette vurderes teknisk forsvarlig.

Tilstandsrapport



Kloakkluftingen er avsluttet på loftet og tilkoblet durgoventil

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

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

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe fra Panasonic som står på stuen.

Årstill: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som i kjelleren. Tanken er av en eldre type, men fremstår å fungere tilfredsstillende på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Ut fra visuelle observasjoner fremstår utstyret å være i samsvar med gjeldende krav på befaringsstidspunktet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Deler av dreneringen er fra 2001 ellers så antas det at dreneringen er fra byggeåret. Det er ingen synlig utvendig fuktsperre. Dreneringen er ikke inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Manglende utvendig fuktsperre og registrert fukt i kjeller tyder på at dreneringen ikke fungerer som den skal. Dette øker risikoen for fuktskader på konstruksjonen og kan gi problemer som mugg, råte og redusert innneklima over tid.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre drenering og fuktsikring rundt bygningen, samt å følge opp fuktforholdene i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har fundament og grunnmur i sparesteinsmur/natursteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre slitasje i overflaten.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens

Skadet og sprukket murepuss kan redusere overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktinntrengning i muren. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning av puss og underliggende murverk dersom vedlikehold uteblir.

Tiltak

Det anbefales vedlikeholdsmessige tiltak, herunder reparasjon av sprekker og skadet puss samt ny overflatebehandling. Tiltakene vil bidra til å beskytte grunnmuren og forlenge levetiden på murepussen.

Tilstandsrapport



Slitasje i overflaten på grunnmuren

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med gruslagt innkjørsel, plenareal og hekk.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en enkel radonmåling i vinterhalvåret for dokumentasjon, i tråd med anbefalinger fra myndighetene. Videre tiltak avhenger av målte verdier.

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Større avstand til brennbart materiale må etableres.

Konsekvens:

Manglende håndløper, lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverket medfører at trappen ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav. Forholdene øker risikoen for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper langs veggen i trappeløpet. Videre bør rekkverket oppgraderes slik at rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstiller dagens anbefalte sikkerhetsnivå, der dette er praktisk og bygningsteknisk gjennomførbart. Tiltakene vil bidra til økt sikkerhet ved bruk av trappen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående dobbeltgarasje fundamentert med støpt betongplate på mark. Bygningen er oppført med isolert bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning. Saltak i prefabrikkerte takstoler tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløp i metall. Garasjen har to leddporter med elektriske portåpnere, sideinngang og vindu. Innvendig er gulvet utført i betong, med synlig takkonstruksjon og lagringsloft over deler av arealet. Garasjen er tilkoblet elektrisk anlegg med belysning og stikkontakter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

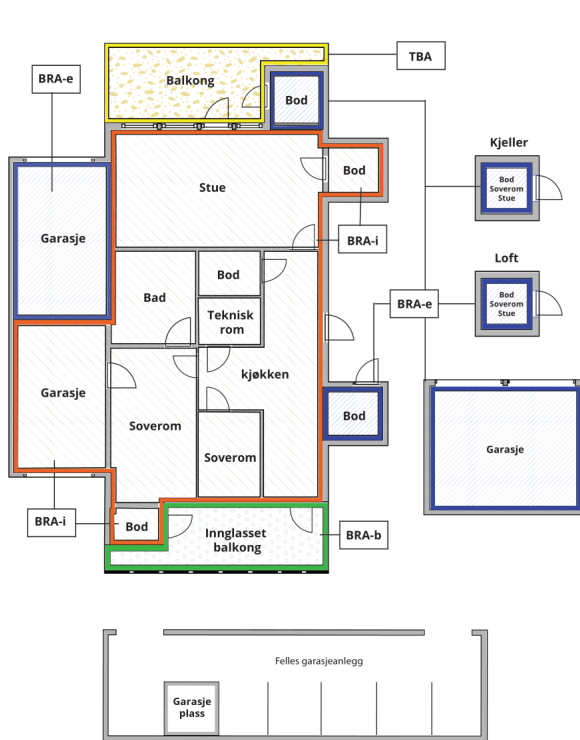
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						48	48
1.etasje	85			85	79		85
2.etasje	82			82	8		82
SUM	167				87	48	215
SUM BRA	167						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom	
1.etasje	2 boder, kjøkken, tv-stue, stue, spisestue, toalettrom, gang m/trapp		
2.etasje	Bad/vaskerom, 4 soverom, gang		

Kommentar

Kjelleren har et gulvareal på ca. 48 m². På grunn av takhøyde under 190 cm regnes arealet ikke som måleverdig etter gjeldende standard (NS 3940). Takhøyden varierer mellom de ulike etasjene. I kjelleren er takhøyden målt til mellom ca. 155 og 180 cm, mens den er ca. 220 cm i 1. etasje og ca. 215 cm i 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Stian Jørgensen Hammarbäch	Takstingeniør
	Håvard Viken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	110	52		0	813.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hesthaugvegen 15

Hjemmelshaver

Viken Håvard, Øyen Silje Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i det etablerte boligområdet Hesthaugen, sentralt i Bud. Beliggenheten gir kort gangavstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige service- og servicetilbud i sentrum. Området er familievennlig og består hovedsakelig av eneboligbebyggelse. Det er gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet, med kort avstand til sjøen og flotte turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er normalt opparbeidet terrenget og har et areal på 814 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse og et pent uteområde bestående av plen, beplantning og ulike busker og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	26.06.2026	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	24.07.2026	Eier har gjennomført utbedringer. Pusset og malt utvendige overflater, montert musesperre, og behandlet korrosjonskadet armering i kjellerinngangen

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*