

Tilstandsrapport



Enebolig



Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND



ÅLESUND kommune



gnr. 32, bnr. 1, fnr. 47

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 15.09.2026

Rapportdato: 28.09.2026

Oppdragsnr.: 21643-1403

Eiendomsverdi ref nr: PM1853

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
T A K S T



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

Uavhengig Takstingeniør

jacob@naava.no

469 49 615



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 2026 © Norsk takst 2026

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

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

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 straktiltak 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

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med malte metallplater. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Uinnredet kryploft med takkonstruksjon av tre og W-takstoler over hoveddelen. Undertak av bord og plater, med isolasjon mot underliggende rom. Deler av takkonstruksjonen mot øst er innebygd og har begrensede inspeksjonsmuligheter. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har liggende bordkledning. Vinduene er av tre og har 2-lags glass. Det er stedvis foretatt utskifting av vinduer siden byggeåret. Det er registrert vinduer som er utskiftet på 1980-tallet, i 2015 og 2021 i stue mot vest, samt et vindu fra 2021 på soverom mot vest og ett vindu i stuen registrert fra 2022. Ytterdørene er av treverk, med malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Garasjeport i treverk.

Balkongdøren er fra 2021.

Terrasse mot vest med dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Terrassen er delvis etablert over en eldre støpt plate og delvis med trebjelkelag under den overbygde delen. Deler av terrassen er overbygd med tak av plastplater. Det er montert markise og etablert trapp ned til hagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av laminat og belegg. Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling. Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke inne i boligen. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig malt tretrapp mellom boligens nivåer, med malt rekkverk av tre. Innvendige dører er både slette dører og fyllingsdører. Selger opplyser i egenerklæringen at det forekom maur i 2025. Det ble behandlet med maurmiddel på terrassen, og ifølge selger har mauren ikke kommet tilbake etter behandlingen. Selger opplyser ikke å kjenne til forekomst av skjeggkre i boligen. Maurart er ikke oppgitt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv, tapetserte veggflater og platekledd himling. Rommet er utstyrt med servant nedfelt i baderomsinnredning, speilskap med belysning samt hjørnebadekar med veggmontert blandebatteri, hånddusj og dusjforheng. Det er etablert gulvsluk ved badekaret.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypkjeller. I krypkjelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra badet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringen i gulvet.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det

foreligger ingen dokumentasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypkjeller. I krypkjelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra vaskerommet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringen i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av eldre dato med hvite, profilerte skapfronter og glatte skuffefronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum i rustfritt stål. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med mørkt gulvbelegg, tapet på veggene og malte plater i himlingen. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett. Toalettrommet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue. Prod.dato. på utedel er 2023. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Boligen har et elektrisk anlegg av varierende alder. Sikringsskapet er plassert i entré og inneholder både skrusikringer og automatsikringer. Det er montert AMS-måler, og kursfortegnelse finnes på skapdøren. Det er etablert elbillader ved garasjen. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	143 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m ²
Totalpris	3 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

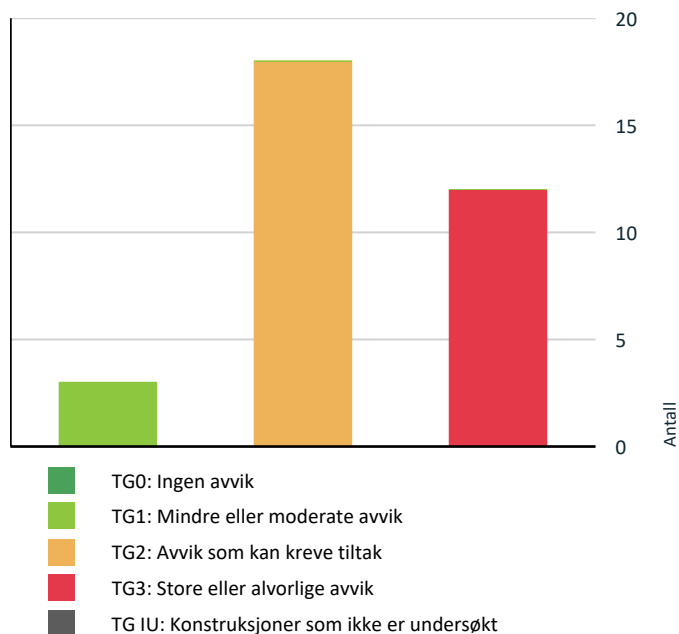
Det foreligger eldre godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning og rombruk avviker fra disse. Tidligere mat-/sykkelbod benyttes som soverom, og klær/bod inngår i entré/gang. Dette er søknadspliktige bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel. Godkjenning av disse endringene er ikke dokumentert.

Vedtak datert 03.02.2000 omfatter bruksendring av tidligere carport til boligformål og godkjenning av garasje, med midlertidig dispensasjon på ubestemt tid. Garasjen kan kreves fjernet ved konflikt med eventuell framtidig vei. Vedtaket dokumenterer ikke godkjenning av øvrige bruksendringer. Uavklart godkjenningsstatus må avklares med kommunen.

På bakgrunn av endringene tas det særskilt forbehold om eventuelle inngrep i skjulte bærende og avstivende konstruksjoner. Omfang og utførelse kan ikke avklares ut fra tilgjengelig underlag og synlige forhold. Rapporten bekrefter derfor ikke at slike endringer er konstruksjonsmessig forsvarlige eller offentlig godkjent. Dette må avklares gjennom byggesaksdokumentasjon og nærmere undersøkelser av fagkyndig.

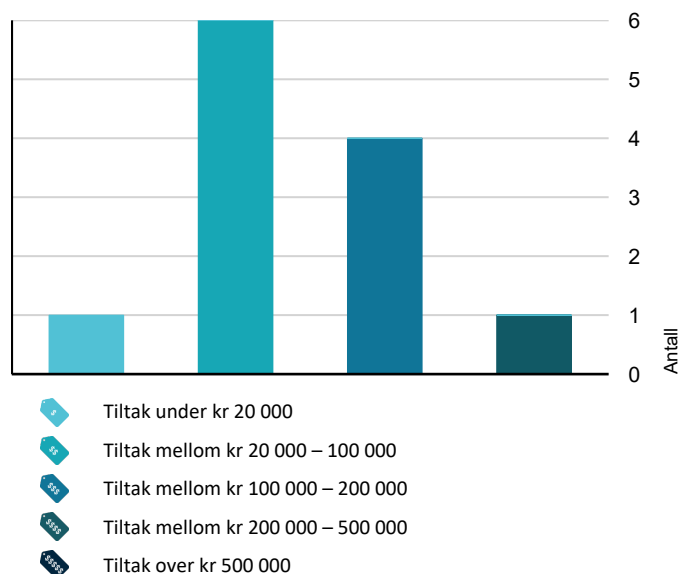
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)

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

! 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.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1966, bærekonstruksjon i tre, original takisolasjon, original isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2022

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen har en varierende og hovedsakelig eldre standard. Enkelte oppgraderinger er utført over tid, men boligen fremstår samlet med behov for modernisering.

Vedlikehold

Boligen bærer preg av alder og bruk, og det er registrert vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger av varierende omfang.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med malte metallplater. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen er av ukjent dato. Det er registrert slitasje og avskalling i overflatebehandlingen, samt stedvis rust. Deler av taket har meget lav takvinkel, og det er registrert stående vann. Forholdene gir økt risiko for utettheter og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen bør utbedres eller skiftes for å hindre videre slitasje, rust og avskalling. Stående vann og lav takvinkel øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, og tiltak bør iverksettes for å sikre tilstrekkelig avrenning. Manglende utbedring kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert begroing og avleiringer i takrenner, samt stedvis avskalling og rust på beslag ved takfoten. Flere komponenter er av eldre dato og har slitasje.

Det er målt forhøyet fuktighet i treverket rundt pipen på loftet. Tettheten ved pipebeslag og overgangen mot taktekingen bør undersøkes nærmere. Årsaken til fuktigheten er ikke fastslått.

- Det er registrert værslitte og/eller råteskadde vindskiebord på taket.

Konsekvens/tiltak

- Takrenner og nedløp bør renses. Fall, skjøter, innfestinger og vannavledning kontrolleres. Rustskadde beslag og deler med svekket funksjon utbedres eller skiftes ut.

Pipebeslag, pipehatt og tilslutninger mot taktekingen må kontrolleres nærmere, og eventuelle utettheter utbedres. Utskiftning av eldre beslag bør samordnes med eventuell fornying av taktekingen.

- Takrenner bør renses for begroing og avleiringer for å sikre god vannavrenning og forhindre tette renner, som kan føre til fuktskader på bygningen.

Rust og avskalling på beslag ved takfoten bør utbedres for å hindre videre korrosjon og lekkasjer.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av tettheten ved pipebeslag og overgangen mot takteking for å avdekke årsaken til forhøyet fuktighet i treverket rundt pipen. Dersom lekkasje påvises, må nødvendige utbedringer utføres for å unngå ytterligere fuktskader og råte.

Tilstandsrapport

- Værslitte og/eller råteskadde vindschiebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av takkonstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Uinnredet kryploft med takkonstruksjon av tre og W-takstoler over hoveddelen. Undertak av bord og plater, med isolasjon mot underliggende rom. Deler av takkonstruksjonen mot øst er innebygd og har begrensede inspeksjonsmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
- Det ble målt forhøyet fuktighet flere steder på loftet, spesielt i treverket rundt pipen. Det er også synlige fuktmerker og mørk misfarging i treverk og undertak i dette området. Årsaken til fuktpåvirkningen og det samlede skadeomfanget er ikke avklart. Tidligere rapport omtaler i tillegg begrenset ventilerings og råte i taktro mot sør i den østlige delen.

Konsekvens/tiltak

- Punktert dampspærre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.
- Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampspærren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.
- Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.
- Årsaken til den forhøyede fuktigheten må undersøkes og utbedres. Takteking, beslag og tilslutninger rundt pipen må kontrolleres, sammen med loftets ventilerings. Skadeomfanget må kartlegges, også i tilstøtende og innebygde konstruksjoner der det er nødvendig. Eventuelt råteskadet treverk må skiftes ut, og uttørring må følges opp med kontrollmålinger. Omfang er ukjent og må avklares.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Avstand mellom bordkledning og terreng er stedvis kort.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom bordkledning og terreng, for eksempel ved å kappe kledningen og beise endene. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktopptrekk og råteskader i trekonstruksjonen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass. Det er stedvis foretatt utskifting av vinduer siden byggeåret. Det er registrert vinduer som er utskiftet på 1980-tallet, i 2015 og 2021 i stue mot vest, samt et vindu fra 2021 på soverom mot vest og ett vindu i stuen registrert fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er av treverk, med malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Garasjeport i treverk.

Balkongdøren er fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er registrert råte i garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Garasjeporten bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre råteskader og redusere risikoen for svekket funksjon og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse mot vest med dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Terrassen er delvis etablert over en eldre støpt plate og delvis med trebjelkelag under den overbygde delen. Deler av terrassen er overbygd med tak av plastplater. Det er montert markise og etablert trapp ned til hagen.

Vurdering av avvik:

- Terrassebordene er værslitte og har sprekker.

Den eldre støpte platen under deler av terrassen har registrert nedbrytning og avskalling. Tilstanden til platen og underliggende opplegg bør kontrolleres nærmere for å avklare utbedringsomfanget.

Konsekvens/tiltak

- Terrassebordene bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, skader og svekket bæreevne. Manglende utbedring kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på terrassen.

Den eldre støpte platen og underliggende opplegg bør kontrolleres nærmere for å avklare utbedringsomfanget. Dersom skader ikke utbedres, kan dette medføre redusert stabilitet og bæreevne, samt økt risiko for ytterligere nedbrytning og følgeskader på konstruksjonen.



Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik:

- Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller i gulvet rettes opp. Som et enkeltstående tiltak vurderes dette normalt ikke som økonomisk rasjonelt i en bolig som dette. Ved en eventuell fremtidig renovering kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

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.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke inne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Ytterligere kontroll av ildsted og pipe anbefales.

Tilstandsrapport

! TG 3 Krypjdeller

Beskrivelse

Det er krypdeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert stedvis utilfredsstillende ventilering i krypdelleren.

Fuktnivået i treverket var stedvis over anbefalt nivå.

Det ble observert flere fuktmerker i treverk og plater.

Rundt rørgjennomføringer fra våtrom ble det registrert fuktighet og/eller pågående lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i krypdelleren, og fuktige områder bør utbedres.

Fuktnivået i treverket må reduseres, og årsaken til forhøyet fukt må kartlegges og utbedres for å unngå råte og soppdannelse.

Fuktmerker i treverk og plater bør undersøkes nærmere, og eventuelle skadede materialer må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling.

Rundt rørgjennomføringer fra våtrom må lekkasjer utbedres og tetting utføres fagmessig for å forhindre ytterligere fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råteskader, soppvekst og forringelse av byggets bæreevne, samt økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp mellom boligens nivåer, med malt rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er både slette dører og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

! TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger opplyser i egenerklæringen at det forekom maur i 2025. Det ble behandlet med maurmiddel på terrassen, og ifølge selger har mauren ikke kommet tilbake etter behandlingen. Selger opplyser ikke å kjenne til forekomst av skjeggekre i boligen. Maurart er ikke oppgitt.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv, tapetserte veggflater og platekledd himling. Rommet er utstyrt med servant nedfelt i baderomsinnredning, speilskap med belysning samt hjørnebadekar med veggmontert blandebatteri, hånddusj og dusjforheng. Det er etablert gulvsluk ved badekaret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypdeller. I krypdelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra badet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringen i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypdeller. I krypdelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra badet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringen i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring av lekkasje fra sluk/rør fra badet, samt tiltak for å tørke ut og kontrollere fukt i omkringliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen av å ikke utbedre lekkasjen er økt risiko for fuktskader, råte og eventuelt soppdannelse i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert innneklima.
- Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypkjeller. I krypkjelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra vaskerommet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringen i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypkjeller. I krypkjelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra vaskerommet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringen i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring av lekkasje fra sluk/rør fra vaskerommet, samt tiltak for å tørke ut og kontrollere fukt i omkringliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen av å ikke utbedre lekkasjen er økt risiko for fuktskader, råte og eventuelt soppdannelse i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert innneklima.
- Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av eldre dato med hvite, profilerte skapfronter og glatte skuffefronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum i rustfritt stål. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en del skader og slitasje på overflater på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene bør vurderes utbedret eller fornyet for å opprettholde funksjon og estetikk.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med mørkt gulvbelegg, tapet på veggene og malte plater i himlingen.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvstående toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp fra våtrom i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje/avvik i sluk/avløp bør utbedres snarest for å hindre lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til vannskader, fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue. Prod.dato. på utedel er 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det drypper fra ventilen på varmtvannsberederen, og det er vått rundt varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

- Ventilen på varmtvannsberederen bør kontrolleres og eventuelt skiftes for å hindre videre lekkasje.

Dersom lekkasjen vedvarer, kan det føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og økt risiko for følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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 bygnings sakkyndig 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

Boligen har et elektrisk anlegg av varierende alder. Sikringsskapet er plassert i entré og inneholder både skrusikringer og automatsikringer. Det er montert AMS-måler, og kursfortegnelse finnes på skapdøren. Det er etablert elbillader ved garasjen.

Vurdering av avvik:

- Anlegg har ukjent alder og det mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon og ukjent alder medfører usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet, noe som øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige kostnader. Det anbefales at anlegget vurderes av en kvalifisert elektriker.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent. Stedvis er det registrert vorteplast, men det er ikke kjent hvor dette er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er i krypkjeller registrert tegn på og målt fuktighet i vegger mot terreng, noe som indikerer at fuktsikring og drenering har liten eller ingen effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fuktsikring og drenering for å avdekke årsak til fukt i vegger mot terreng. Mangelfull eller ineffektiv fuktsikring og drenering kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og sopp i konstruksjonen, samt redusert inneluft. Tiltak bør iverksettes for å utbedre forholdene og hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekke-dannelser i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkekkanaler i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen, samt redusere risikoen for fremtidige skader på bygningen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendig vannledning er i tidligere slagsoppgave opplyst å være av plast (PEL) fra 2007, mens utvendig avløpsledning er oppgitt å være av støpejern fra 1965. Opplysningene er ikke verifisert ved denne gjennomgangen. Løsning for bortledning av overvann og avløp fra dreneringen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledningen har høy alder ut fra opplysningene i tidligere rapport. Det foreligger ikke dokumentasjon på konkrete skader eller funksjonssvikt i de utvendige vann- og avløpsledningene. Fuktforholdene i krypkjelleren dokumenterer ikke alene feil på disse ledningene og omtales under fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Ledningenes alder, materiale og eventuelle tidligere utskiftninger bør avklares. Ved tegn til lekkasje, tilstopping eller redusert avløpskapasitet bør det utføres nærmere undersøkelser, eventuelt kamerainspeksjon. Bortledning av takvann, overvann og drensavvann bør kartlegges i forbindelse med vurdering av dreneringen.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m²/143 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, Bad, Toalettrom, Vaskerom,
4 Soverom, Gang, Bod, Garasje, Hobbyrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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

3 700 000

Konklusjon markedsverdi

3 700 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fremmerholvegen 3 ,6011 ÅLESUND 114 m² 1966 4 sov			21-08-2025	3 750 000	3 775 000		3 775 000	32 543
2	Nedre Holen 9D ,6011 ÅLESUND 154 m² 1980 3 sov			02-09-2023	3 990 000	3 700 000		3 700 000	24 026
3	Myrdalsvegen 18 ,6011 ÅLESUND 171 m² 1963 3 sov			14-07-2026	4 800 000	4 050 000		4 050 000	23 684
4	Fremmerholvegen 16 ,6011 ÅLESUND 177 m² 1965 5 sov			27-08-2026	4 300 000	4 150 000		4 150 000	23 446
5	Fremmerholvegen 1 ,6011 ÅLESUND 125 m² 1966 3 sov			21-05-2024	3 200 000	3 200 000		3 200 000	22 378
6	Einevegen 18 ,6011 ÅLESUND 178 m² 1967 2 sov			19-10-2025	3 780 000	3 900 000		3 900 000	21 910
7	Gøtevegen 21 ,6010 ÅLESUND 157 m² 1924 3 sov			12-09-2026	3 500 000	3 200 000		3 200 000	20 382
8	Brusdalsvegen 177 ,6011 ÅLESUND 149 m² 1962 2 sov			28-02-2024	4 000 000	3 950 000		3 950 000	19 363
9	Storeløkken 18 ,6011 ÅLESUND 148 m² 1972 3 sov			19-05-2025	4 500 000	4 000 000		4 000 000	17 544
10	Øvre Holen 97 ,6011 ÅLESUND 163 m² 1950 2 sov			14-05-2026	1 990 000	2 600 000		2 600 000	15 951

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 480 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 250 000

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

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

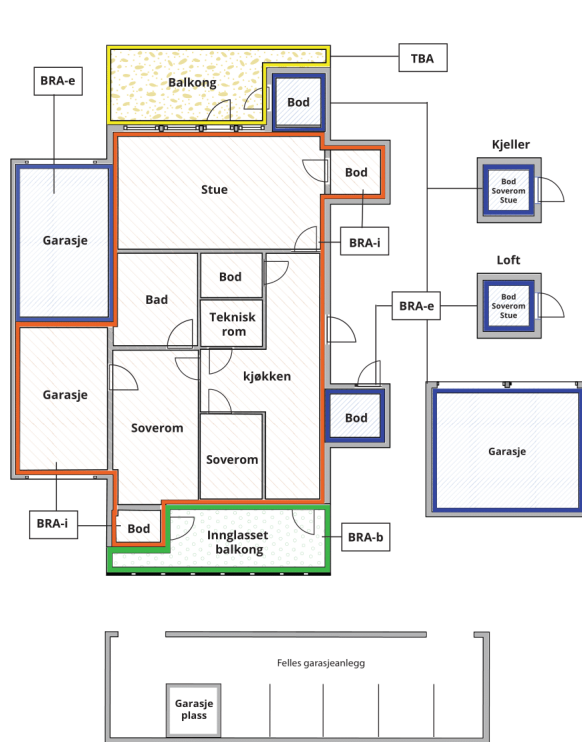
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	143			143	34
SUM	143				34
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue, bad, toalettrom, vaskerom, soverom, soverom, soverom, soverom, gang, bod, garasje, hobbyrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger eldre godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning og rombruk avviker fra disse. Tidligere mat-/sykkelbod benyttes som soverom, og klær/bod inngår i entré/gang. Dette er søknadspliktige bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel. Godkjenning av disse endringene er ikke dokumentert.

Vedtak datert 03.02.2000 omfatter bruksendring av tidligere carport til boligformål og godkjenning av garasje, med midlertidig dispensasjon på ubestemt tid. Garasjen kan kreves fjernet ved konflikt med eventuell framtidig vei. Vedtaket dokumenterer ikke godkjenning av øvrige bruksendringer. Uavklart godkjenningsstatus må avklares med kommunen.

På bakgrunn av endringene tas det særskilt forbehold om eventuelle inngrep i skjulte bærende og avstivende konstruksjoner. Omfang og utførelse kan ikke avklares ut fra tilgjengelig underlag og synlige forhold. Rapporten bekrefter derfor ikke at slike endringer er konstruksjonsmessig forsvarlige eller offentlig godkjent. Dette må avklares gjennom byggesaksdokumentasjon og nærmere undersøkelser av fagkyndig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er innvendig forbindelse mellom garasje og bolig via bod. Tilfredsstillende tetthet og ventilasjon er ikke dokumentert. Løsningen bør kontrolleres av fagkyndig med hensyn til spredning av eksos, røyk og brann, herunder eventuelle krav til brannskille og branndør. Påviste mangler må utbedres.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Jo Atle Løvlid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	32	1	47	0	1353.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Fremmerholvegen 1							
Hjemmelshaver							
Løvlid Jo Atle							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fremmerholen i Ålesund kommune, i et etablert boligområde med omkringliggende småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, Fremmerholvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ifølge kommunale opplysninger ligger eiendommen i et uregulert område. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Ålesund 2016–2028, vedtatt 09.03.2017, og er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Planopplysningene angir også nåværende adkomstvei og framtidig gangvei. Kommunen opplyser at det ikke er registrert reguleringsarbeid eller planforslag som berører eiendommen.

Om tomten

Festet tomt med beregnet areal på 1 353,9 m² ifølge matrikkelen. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gruset gårdsplass og uteplasser.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som festegrunn, gnr. 32, bnr. 1, fnr. 47. Oppdatert festekontrakt, festeavgift og fullstendig grunnboksutskrift er ikke fremlagt i det gjennomgåtte materialet. Gjeldende festevilkår og eventuelle tinglyste rettigheter og heftelser må derfor avklares.

Kommunen innvilget 03.02.2000 søknad om bruksendring av tidligere carport til boligformål og godkjenning av garasje, med midlertidig dispensasjon på ubestemt tid. Vedtaket opplyser at garasjen kan kreves fjernet dersom den kommer i konflikt med eventuell framtidig vei.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	24.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	
2	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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