

Tilstandsrapport



Enebolig



Åkvikvegen 21, 6698 LESUND



AURE kommune



gnr. 69, bnr. 15

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 22333-1344

Referansenummer: UZ1119

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Grunn og fundamenter:

Boligen er fundamentert med grunnmur i betong/murverk. Det er registrert normale aldersrelaterte forhold for bygningstype og byggeår. Drenering er av eldre dato og må vurderes i sammenheng med byggets alder og standard.

Yttervegger og fasader:

Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig trekledning. Kledningen er malt og fremstår som funksjonell, men med varierende vedlikeholdsstandard. Det er utført etterisolering på deler av bygningen i forbindelse med oppgraderinger.

Tak og takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen er utført i tre. Taket er tekket med bølgeplater/stålplater. Undertak og konstruksjon er ikke fullt inspisert. Takrenner, nedløp og beslag er i metall.

Vinduer og ytterdører:

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere vinduer med isolerglass. Flere vinduer og verandadører er skiftet i perioden 2016–2023. Ytterdører er av varierende alder og standard.

Balkonger, terrasser og trapper:

Boligen har veranda i øvre etasje utført i trekonstruksjon, med tilhørende utvendig trapp til terreng. Konstruksjonene fremstår funksjonelle, men med behov for løpende vedlikehold. Det er registrert forhold knyttet til rekkverk og sikkerhet.

Innvendige overflater og konstruksjoner:

Innvendig har boligen varierende standard. Flere rom er pusset opp med nye gulv-, vegg- og himlingsflater, mens enkelte rom fortsatt er under renovering og fremstår uferdige per befæringsdato.

Våtrom:

Boligen har to bad. Bad i 2. etasje er oppgradert i 2023 med moderne løsninger. Bad i 1. etasje er også oppgradert, men dokumentasjon er begrenset. Det er registrert avvik knyttet til fallforhold og tetting.

Kjøkken:

Kjøkken i hoveddel er oppgradert i 2021 med ny kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer. Kjøkken i leilighet er ikke ferdigstilt.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger er i hovedsak skiftet til rør-i-rør-system, med fordelerskap og ny varmtvannsbereder. Det elektriske anlegget består av både åpent og skjult installasjon. Deler av anlegget er oppgradert med nye sikringsskap, men arbeider pågår og anlegget er ikke ferdigstilt i alle rom. Dokumentasjon foreligger for utført arbeid fra rørlegger og elektriker.

Oppvarming:

Boligen har vedovn plassert i stue i 2. etasje, tilknyttet skorstein som er en kombinasjon av teglstein og elementpipe. Supplerende elektrisk oppvarming.

Utvendige forhold:

Tomten er romslig og landlig beliggende, med opparbeidede utearealer, støttemur og tilhørende driftsbygning/fjøs. Terrengforholdene er hovedsakelig skrånende.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	316 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

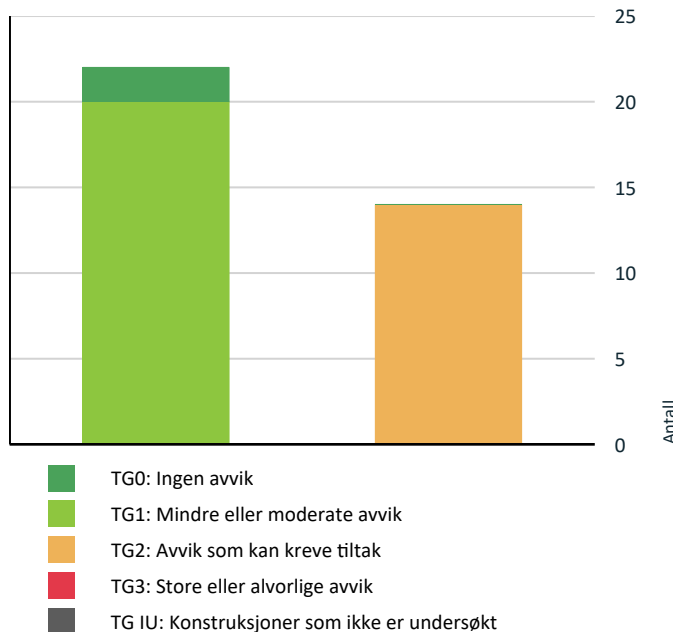
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert at luftingen i underkant av bordkledning stedvis er delvis blokkert, noe som reduserer den naturlige ventilasjonen bak kledningen.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er avvik:

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med tretro. Det er registrert manglende eller redusert lufting i takkonstruksjonen. Det er videre observert historiske fuktmerker på tretro, som indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veranda og utvendig trapp er utført i trekonstruksjon og bærer preg av alder og værslitasje, med slitte overflater og behov for vedlikehold. Videre mangler det rekkverk på én side av trappen ned til terreng, noe som reduserer personsikkerheten ved bruk.

! Innvendig > Overflater - rom som ikke er ferdigstilt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det pågår renoveringsarbeider i enkelte rom i boligen, og noen rom er ikke ferdigstilt eller kun delvis påbegynt per befæringsdato. Rommene fremstår derfor som uferdige, og enkelte bygningsmessige arbeider, tekniske installasjoner og overflater er ikke slutført.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid på en teglstein pipe er mellom 60 - 70 år.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rom under terreng har åpne murkonstruksjoner uten påført fuktsikring. Det er registrert kapillært fuktopptrekk i både gulv og vegger, noe som er typisk for eldre konstruksjoner. Det er ikke etablert tilfredsstillende tiltak for å hindre fuktinntrenging fra grunnen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig med lufting.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen har opprinnelig tilbakefylte steinmasser fra byggeår, noe som antas å fungere som en form for selvdrenering. Det foreligger ikke dokumentert eller etablert fuktsikring eller moderne ledning av overflatevann. Mer enn halvparten av forventet levetid for tiltak mot fukt er overskredet, og det er ikke registrert nyere tiltak som forbedrer dette. Dette er typisk for bygg fra denne tiden og vurderes som et avvik i henhold til dagens krav.

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

Det er avvik:

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmur og puss. Forholdet vurderes som normalt aldersrelatert og det er ikke observert tegn til alvorlige setningsskader.

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

Det er avvik:

Terrengtet rundt boligen er dels flatt og dels svakt skrånende, og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Forholdet er fra byggeår og har fungert uten at det er registrert fuktproblemer eller skader i kjeller.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materiale eller eventuelle rehabiliteringer. Tilstanden er derfor usikker, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av antatt alder og normalt forventet levetid for slike installasjoner.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert manglende/ utilstrekkelig fall mot sluk på deler av baderomsgulvet, hovedsakelig utenfor dusjonen. Forholdet avviker fra anbefalte løsninger for våtrom.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Badet er opplyst oppført i 2023. Det er registrert at gulvet utenfor dusjonen har relativt lite fall mot sluk. I selve nedsenkede dusjonen er det målt fall. Videre er det observert at membran ikke er ført minimum 15 mm opp over flis ved dørterskel. I overgangen mellom flis på gulv og våtromsplater på vegg er silikonfugen mangelfull, og det er registrert lite silikon og sprekker i overgangen mellom baderomsplater og sokkelflis.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1931

Kommentar

Ifølge eier.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har varierende standard, med en kombinasjon av nyere oppgraderte bygningsdeler og eldre konstruksjoner. Det er gjennomført omfattende modernisering i perioden ca. 2016–2025, blant annet med oppgraderte bad, kjøkken, tekniske installasjoner, vinduer og overflater. Samtidig er enkelte rom ikke ferdigstilt eller kun delvis påbegynt, og disse trekker standarden ned.

Vedlikehold

Boligen fremstår med varierende vedlikeholdstilstand. Det er utført betydelige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider de senere årene, både innvendig og utvendig. Samtidig gjenstår det løpende vedlikehold og ferdigstillelse på enkelte bygningsdeler, herunder utvendige trekonstruksjoner og rom som er under renovering. Videre må registrerte avvik utbedres for å opprettholde bygningens funksjon og levetid.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Ifølge fremlagt dokumentasjon er det utført omfattende oppgraderings- og renoveringsarbeider i perioden ca. 2016–2025. Arbeidene omfatter blant annet oppgradering av overflater, etterisolering, kjøkken (2021) og bad (1. etasje – år ikke opplyst, 2. etasje – 2023), samt fornyelse av tekniske installasjoner, herunder rør-i-rør-system (år ikke opplyst), ny varmtvannsbereider og oppgradering av deler av det elektriske anlegget med nye sikringsskap i 2022 og 2023. For utført arbeid foreligger det dokumentasjon fra både elektriker og rørlegger.

Videre er det utført betydelige utvendige arbeider, herunder utskifting av vinduer og dører i perioden 2016–2023, samt vedlikehold og oppgradering av ytterflater, terrasse og støttemur (2025). Enkelte arbeider er ikke ferdigstilt per befæringsdato, og må sluttføres for at boligen skal fremstå komplett.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.

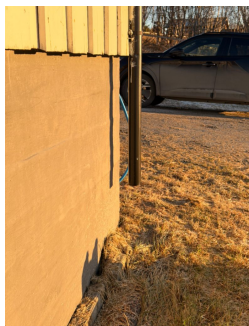
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, slik at overvann ledes bort fra bygningsmassen på en kontrollert måte. Manglende bortledning kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og drencsystem, noe som kan medføre skader på konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at luftingen i underkant av bordkledning stedvis er delvis blokkert, noe som reduserer den naturlige ventilasjonen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å åpne opp og sikre tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen. Eventuelle treklosser bør erstattes med museband eller musebørste, som ivaretar både lufting og sikring mot skadedyr. Dersom luftingen ikke forbedres, kan dette over tid føre til redusert uttørking, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader og råte i kledning og underliggende konstruksjon.



Bildet viser delvis blokkert lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tretro.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med tretro. Det er registrert manglende eller redusert lufting i takkonstruksjonen. Det er videre observert historiske fuktmerker på tretro, som indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre luftingen i takkonstruksjonen. Dette kan blant annet gjøres ved ettermontering av veggventiler i gavlvegger, eventuelt i kombinasjon med annen ventilasjonsløsning i takfot eller møne. Mangelfull lufting kan over tid føre til oppfukning, kondensproblematikk og redusert levetid på tretro og øvrige takkonstruksjoner. Selv om det ved befaringen ikke ble registrert aktive fuktforhold, viser de historiske fuktmerkene at konstruksjonen tidligere har vært belastet av fukt, og tiltak anbefales for å redusere risiko for framtidige skader.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har fått betydelige oppgraderinger av vinduer og balkongdører over tid. Ifølge fremlagt dokumentasjon er de fleste vinduene skiftet i perioden ca. 2016–2023, fordelt på ulike fasader og etasjer. Dette inkluderer blant annet vinduer i stue, soverom, gang, bad og kjeller, samt flere større vindusflater som er byttet i senere tid. Noen av de nyeste vinduene er levert med aluminiumsbeslag, noe som normalt gir redusert vedlikeholdsbehov.

Det kan likevel forekomme enkelte eldre vinduer som ikke er dokumentert byttet. Disse vurderes separat i rapporten og kan ha lavere isolasjonsevne og større vedlikeholdsbehov enn nyere vinduer.

Samlet sett fremstår vindusløsningene som godt oppgradert over flere år, med varierende alder, der hovedtyngden er av nyere dato.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda i øvre etasje, utført i trekonstruksjon med terrassebord i tre og rekkverk i tre. Verandaen er tilknyttet boligen og gir adkomst fra oppholdsrom. Rekkverket er utført med horisontale og vertikale elementer i tre, med håndlist/toppbord.

Fra verandaen er det adkomst til utvendig trapp i tre som fører ned til terreng. Trappen er utført med trinn og vanger i tre, samt repos. Det er montert rekkverk i tre langs trappeløpet.

Konstruksjonen fremstår som en sammenhengende løsning mellom veranda og trapp, med gjennomgående materialbruk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda og utvendig trapp er utført i trekonstruksjon og bærer preg av alder og værslitasje, med slitte overflater og behov for vedlikehold. Videre mangler det rekkverk på én side av trappen ned til terreng, noe som reduserer personsikkerheten ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold og overflatebehandling, samt etablere rekkverk på begge sider av trappen. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fall og personskade, samt videre forringelse av trekonstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig laminat på gulv, panel på vegger og malte plater i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 2 Overflater - rom som ikke er ferdigstilt

Det pågår renoveringsarbeider i enkelte rom i boligen, og noen rom er ikke ferdigstilt eller kun delvis påbegynt per befæringsdato. Disse rommene fremstår derfor som uferdige, og enkelte tekniske installasjoner og overflater er ikke slutført.

For å unngå fremtidige avvik og sikre at boligen fremstår i samsvar med gjeldende krav, må pågående arbeider kompletteres og ferdigstilles. Dette gjelder både bygningsmessige arbeider og tekniske installasjoner, herunder elektriske arbeider, som må slutføres av fagkyndig foretak der dette kreves.

Når arbeidene er ferdigstilt, forutsettes det at nødvendig dokumentasjon foreligger, slik som samsvarserklæringer, kontroller og FDV-dokumentasjon der dette er aktuelt. Inntil ferdigstillelse er utført, må rommene vurderes som uferdige og kjøper må påregne videre arbeid og kostnader knyttet til dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det pågår renoveringsarbeider i enkelte rom i boligen, og noen rom er ikke ferdigstilt eller kun delvis påbegynt per befæringsdato. Rommene fremstår derfor som uferdige, og enkelte bygningsmessige arbeider, tekniske installasjoner og overflater er ikke slutført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå fremtidige avvik og sikre at boligen fremstår i samsvar med gjeldende krav, må pågående arbeider kompletteres og ferdigstilles. Dette gjelder både bygningsmessige arbeider og tekniske installasjoner, herunder elektriske arbeider som må slutføres av fagkyndig foretak der dette kreves. Når arbeidene er ferdigstilt, forutsettes det at nødvendig dokumentasjon foreligger, slik som samsvarserklæringer, kontroller og FDV-dokumentasjon der dette er aktuelt. Inntil ferdigstillelse er utført, må rommene vurderes som uferdige og kjøper må påregne videre arbeid og kostnader.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en skorstein som er utført som en kombinasjonsløsning. Skorsteinen er oppført i teglstein fra byggeåret og opp til litt over gulvnivå i 2. etasje, og er deretter videreført med elementpipe som er etablert senere. Over tak er skorsteinen kledd med stål.

Skorsteinen er tilknyttet en vedovn plassert i stuen i 2. etasje.

Skorsteinen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet. Funksjon og sikkerhet ved bruk faller utenfor undersøkelsen og er feiervesenets ansvar. Kjøper anbefales å innhente informasjon om siste feiing, tilsyn og eventuelle endringer på pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid på en teglstein pipe er mellom 60 -70 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens og tiltak:

Pipen er i hovedsak funksjonell, men alder tilsier at store deler av forventet brukstid er forbrukt. Naturlig aldring kan over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av rehabilitering ved videre aldring eller ved påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.

ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, da vegger og gulv mot grunn er utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Slike konstruksjoner ble i byggeperioden ofte oppført uten tilfredsstillende fuktsikring, og det er begrensede muligheter for visuell kontroll ettersom de er kledd inn og ligger under terreng. Skjulte fuktproblemer kan derfor ikke utelukkes. Selv om det ikke ble registrert fukt eller skader ved befaring, må det forventes at rom under terreng kan være utsatt for fuktpåvirkning, særlig ved mye nedbør, teleløsning eller utilstrekkelig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under terreng har åpne murkonstruksjoner uten påført fuktsikring. Det er registrert kapillært fuktopptrekk i både gulv og vegger, noe som er typisk for eldre konstruksjoner. Det er ikke etablert tilfredsstillende tiltak for å hindre fuktinntrenging fra grunnen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig med lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre ventilasjonen og vurdere tiltak for å redusere fuktinntrenging, som etablering av fuktsperre eller drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av innneklimaet, spesielt ved bruk av rommet til oppholdsformål.

ⓘ TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



ⓘ TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte tredører.

Andre innvendige forhold

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvidere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtromsbelegg med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg med varmekabler på gulv.

Det er målt 12 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende/ utilstrekkelig fall mot sluk på deler av baderomsgulvet, hovedsakelig utenfor dusjsonen. Forholdet avviker fra anbefalte løsninger for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre kontrollert avrenning av vann. Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulvet, noe som over tid kan føre til økt fuktbelastning, lekkasjer og redusert levetid på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk med våtromsbelegg klemt i sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg / avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er opplyst å være nyere enn 5 år og omfattes fortsatt av garantiordning. På bakgrunn av alder, utførelse og gjeldende garanti, er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater.

2. ETASJE > BAD

Generell

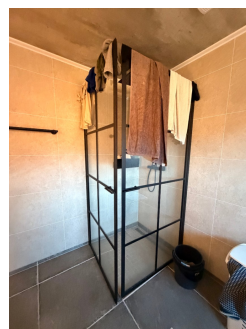
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og plater i himling.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flis med varmekabler på gulv.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er opplyst oppført i 2023. Det er registrert at gulvet utenfor dusjsonen har relativt lite fall mot sluk. I selve nedsenkede dusjsonen er det målt fall. Videre er det observert at membran ikke er ført minimum 15 mm opp over flis ved dørterskel. I overgangen mellom flis på gulv og våtromsplater på vegg er silikonfugen mangelfull, og det er registrert lite silikon og sprekker i overgangen mellom baderomsplater og sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre overgangene ved gulv/vegg og dørterskel, herunder sikre korrekt tetting og tilstrekkelig elastisk fuging. Selv om dusjsonen har målt fall, kan begrenset fall og mangelfull tetting utenfor dusjsonen medføre økt risiko for fuktbelastning og at vann kan trenge inn i konstruksjonen over tid, med påfølgende fare for fuktskader og redusert levetid på våtrommet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne i stål og har smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er opplyst å være nyere enn 5 år og omfattes fortsatt av garantiordning. På bakgrunn av alder, utførelse og gjeldende garanti, er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, panel på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp med avsug, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Ifølge fremlagt dokumentasjon er alt innvendig vannledningsnett oppgradert til rør-i-rør-system. Det er montert fordelerskap i kjeller, samt filter på vanninntak. Videre er det installert ny smart varmtvannsbereder.

Løsningen gir bedre oversikt, økt sikkerhet mot lekkasjer og er i tråd med moderne standard for vanninstallasjoner. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæring eller FDV-dokumentasjon for arbeidene, og opplysningene bygger derfor på eiers redegjørelse

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
Det er ukjent om det har vært service på varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 300 liter som er plassert i kjeller. Varmtvannstanken er en smart "smart model".

Årstall: 2023



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.

Det elektriske anlegget i boligen er utført som en kombinasjon av åpent og skjult installasjon, etablert og oppgradert over flere perioder. Det er installert moderne sikringsskap med automatsikringer og jordfeilvern, og skapet fremstår ryddig. Kursfortegnelse er til stede, men ikke fullt ut ferdigstilt, noe som må sees i sammenheng med pågående arbeider.

I 1. etasje pågår det renovering i enkelte rom, og deler av det elektriske anlegget er derfor ikke slutført per befæringsdato. Det er observert synlige trekkerør og åpne gjennomføringer som indikerer midlertidige løsninger.

Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon for hele det elektriske anlegget. Når arbeidene er ferdigstilt, må det påses at alt elektrisk arbeid slutføres av registrert elektroinstallatør, at kursfortegnelse oppdateres, og at samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon foreligger for hele anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det er ukjent når det elektriske anlegget ble installert.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår delvis under oppgradering og må ferdigstilles og kompletteres. Når arbeidene er avsluttet, må det påses at hele anlegget slutføres av registrert elektroinstallatør, og at det foreligger fullstendig dokumentasjon, herunder oppdatert kursfortegnelse og samsvarserklæring, for det samlede anlegget.



TOMTEFORHOLD

🕒 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har opprinnelig tilbakefylte steinmasser fra byggeår, noe som antas å fungere som en form for selvdrenering. Det foreligger ikke dokumentert eller etablert fuktsikring eller moderne ledning av overflatevann. Mer enn halvparten av forventet levetid for tiltak mot fukt er overskredet, og det er ikke registrert nyere tiltak som forbedrer dette. Dette er typisk for bygg fra denne tiden og vurderes som et avvik i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere behovet for tiltak ut fra bruken av kjellerarealene. Dersom arealet benyttes til oppholdsrom eller lagring av fuktømfintlige materialer, bør det etableres mer kontrollert vannavledning og fuktsikring, eksempelvis drens-system og grunnmursbehandling.

Slike tiltak vil redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonene under terrengnivå. Uten forbedret fuktsikring kan fukt påvirke materialer, gi skader og forringe innemiljøet. Konsekvensen vil være større dersom kjelleren brukes til opphold eller lagring, ettersom kravene til tørrhet og stabilt innneklima da er høyere.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur-/betongkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmur og puss. Forholdet vurderes som normalt aldersrelatert og det er ikke observert tegn til alvorlige setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen og ved behov utbedre riss og sprekker med egnet reparasjonsmørtel. Dersom forholdet ikke utbedres, kan vann trenge inn i sprekken og ved frost medføre frostsprengning og ytterligere forringelse av overflaten over tid.



TG 2 Terrengforhold

Naturtomt med delvis flate områder rundt fritidsbolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget rundt boligen er dels flatt og dels svakt skrånende, og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Forholdet er fra byggeår og har fungert uten at det er registrert fuktproblemer eller skader i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med tiltak. Terrengforholdene kan følges opp ved normalt vedlikehold.

Manglende fall kan i teorien gi økt risiko for fuktpåkjenning mot grunnmur, men forholdet har eksistert siden oppføring uten påviste problemer. Opplysningen gis derfor kun som informasjon til nye eiere. Bruken av rommene under terreng har mye å si. Anbefales å ha åpne kjellermurer som det er i dag.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger mellom bygningen og offentlig nett er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningstypen og materialet vurderes som ukjent innen rammene for befaringen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Siden førte rør ligger i bakken og dermed er skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes av takstingeniør ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, anleggsarbeider i området samt normal aldring av materialer.

På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av avløpsledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik, kapasitetstap eller feil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materiale eller eventuelle rehabiliteringer. Tilstanden er derfor usikker, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av antatt alder og normalt forventet levetid for slike installasjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på ledningsanlegget, eventuelt gjennomføre rørinspeksjon for å vurdere tilstanden. Dersom ledningene er eldre enn 30–40 år og av opprinnelig utførelse, bør det etableres en plan for fornyelse. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for driftsproblemer som lekkasjer, tilstoppinger eller vannskader, med påfølgende kostnader knyttet til reparasjon eller oppgraving. Risikoen øker ved høy alder og ukjent materialbruk, og forholdet kan også påvirke forsikringsdekning og eiendommens tekniske verdi.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er registrert enkelte forhold ved eiendommen som avviker fra dagens byggtekniske forskriftskrav, hovedsakelig knyttet til personsikkerhet og dokumentasjon. Bygningen er oppført i en periode med andre krav enn i dag, og flere løsninger er derfor ikke oppgradert til dagens standard.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke opplyst å være utført med radonsperre. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuelle radonverdier i boligen. Videre er det registrert at håndløper mangler i innvendig trappeløp, noe som reduserer sikkerheten ved bruk av trappen. På balkong/terrasse og i utvendige trapper er rekkverkshøydene lavere enn dagens forskriftskrav, hvilket innebærer økt risiko for fall.

Det elektriske anlegget fremstår delvis under oppgradering, og er ikke ferdigstilt i alle deler. Anlegget må ferdigstilles og kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, og det må foreligge fullstendig dokumentasjon for hele anlegget. Det er ikke observert forhold som indikerer akutt fare for liv og helse, men ferdigstillelse og dokumentasjon er en forutsetning for tilfredsstillende sikkerhet.

Forholdene vurderes i hovedsak å skyldes byggets alder, endrede forskriftskrav og pågående oppgraderingsarbeider, og må ses i sammenheng med dette.

Bygninger på eiendommen

Fjøs

**Anvendelse**

Lagring av ved og utstyr. (Tidligere dyrehold)

Byggeår

1931

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard**Vedlikehold**

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
190 m²/133 m²

Enebolig: 2 Uinnredet kjellerrom, Entré, 4 Soverom, 2 Bad, Kjøkken (under renovering), Stue (under renovering), Trapperom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Fjøs

Bruksareal andre bygg: 126 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 700 000

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

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen er en enebolig med landlig beliggenhet, romslig tomt og tilhørende driftsbygning, noe som gir eiendommen et særpreg og et bredere bruks- og utviklingspotensial enn ordinære boligeiendommer. Beliggenheten vurderes som attraktiv for kjøpere som søker god plass, landlige omgivelser og mulighet for videre utvikling.

Boligen er opprinnelig oppført i 1931 og har gjennomgått omfattende oppgraderings- og moderniseringsarbeider over tid, hovedsakelig i perioden ca. 2016–2025. Dette inkluderer blant annet utskifting av vinduer og dører, etterisolering, nytt kjøkken i 2021, bad i 2. etasje i 2023, samt oppgraderinger av tekniske installasjoner. Samtidig pågår det fortsatt renoveringsarbeider i enkelte rom, og disse trekker noe ned i markedsvurderingen da kjøper må påregne videre arbeid og kostnader.

Det foreligger kommunalt vedtak datert 06.11.2025 som gir tillatelse til oppføring av garasje med delvis loft, utvidelse av gårdsplass, etablering av ny terrasse i to etasjer samt fasadeendringer på eksisterende bolig. Tiltakene er dokumentert gjennom vedlagt situasjonsplan og godkjente tegninger, som viser plassering, utforming og omfang av tiltakene. Godkjente, men ikke ferdigstilte tiltak vurderes som et positivt utviklingspotensial for eiendommen, da kjøper har forutsigbarhet for videre utbygging innenfor gitte rammer og uten behov for ny byggesøknad, forutsatt gjennomføring i tråd med tillatelsen og avslutning med ferdigattest.

Eiendommens markedsverdi er vurdert ut fra en samlet helhetsvurdering av beliggenhet, tomtestørrelse, areal, bygningsmasse, teknisk tilstand, utførte og pågående oppgraderinger, registrerte avvik samt godkjente utviklingsmuligheter gjennom offentlig tillatelse. Det er få direkte sammenlignbare eiendommer i området, og verdifastsettelsen er derfor basert på regionale salg, justert for eiendommens karakter, vedlikeholdstilstand og utviklingspotensial.

Markedsverdien representerer forventet omsetningsverdi i et åpent marked mellom uavhengige parter, der både kjøper og selger har god kjennskap til eiendommens tilstand, avvik, pågående arbeider og godkjente byggetiltak.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ramsvikvegen 141 ,6698 LESUND 135 m² 1915 4 sov			01-04-2025	2 500 000	2 500 000		2 500 000	18 116
2	Lesundvegen 83 ,6697 VIHALS 133 m² 1983 4 sov			20-02-2025	2 690 000	2 500 000		2 500 000	17 730
3	Lesundvegen 1089 ,6698 LESUND 128 m² 1965 5 sov			20-10-2025	2 690 000	2 510 000		2 510 000	15 688

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.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 580 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 750 000

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 100 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.	550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Det er tatt med graving og framførelse av vann / avløp i tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

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

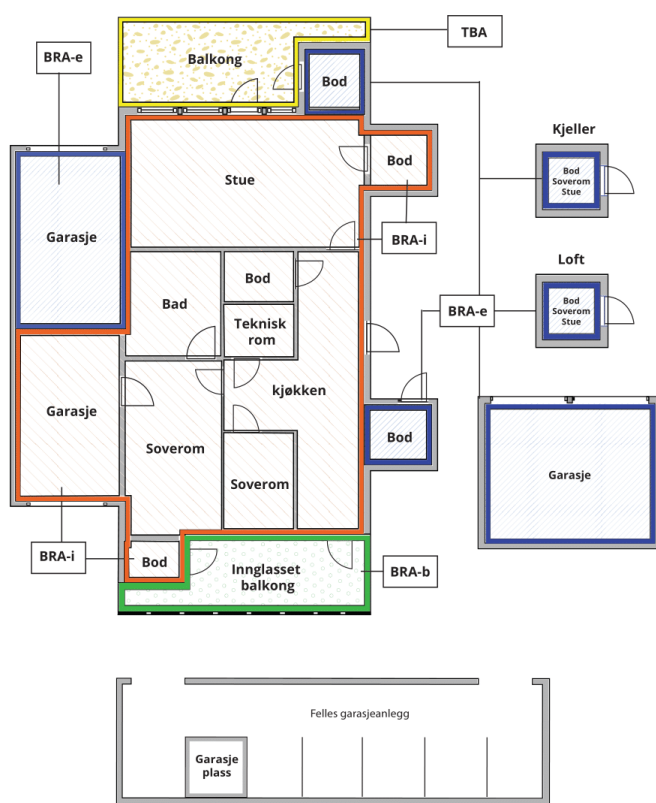
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		57		57	
1. Etasje	76			76	13
2. Etasje	57			57	11
SUM	133	57			24
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2	
1. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4, kjøkken (under renovering), stue (under renovering)		
2. Etasje	Trapperom, bad, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt Tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Gjødselkjeller		32		32	
Fjøs		47		47	
Låve		47		47	
SUM		126			
SUM BRA	126				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	133	57
Fjøs	0	126

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Hans Ottar Gjerdevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1576 AURE	69	15		0	10011.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åkvikvegen 21

Hjemmelshaver

Gjerdevik Hans Ottar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig (tidligere småbruk) beliggende landlig på Åkvik i Aure Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (Kommunal felleseptikktank)

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Skrånende tomt med plen / beplantninger og naturterreng. Parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Offentlige tillatelser og byggesak

Det foreligger kommunalt vedtak datert 06.11.2025 som gir tillatelse til oppføring av garasje med delvis loft, utvidelse av gårdsplass, etablering av ny terrasse i to etasjer samt fasadeendringer på eksisterende bolig. Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningsloven og er basert på innsendt søknad med tilhørende tegninger og situasjonsplan.

Vedtaket er nærmere dokumentert gjennom vedlagt situasjonsplan, som viser plassering av ny garasje, utvidet gårdsplass (ca. 60 m²), terrassearealer, adkomst og tiltakets plassering innenfor eiendomsgrensene

Situasjonsplan

Situasjonsplanen viser også sammenhengen mellom eksisterende bebyggelse og planlagte tiltak.

Videre foreligger det godkjente tegninger for garasje og veranda, som viser planløsninger, snitt og fasader, herunder garasjens grunnflate, høyder, takform og bruk, samt utforming av nye veranda-/terrasseløsninger og fasadeendringer på boligen

Tegninger garasje og veranda

Tillatelsen er gitt med forutsetning om at arbeidene utføres i samsvar med godkjente tegninger og vilkår, og at tiltakene avsluttes med ferdigattest. Eventuelle igangsatte eller fremtidige arbeider må utføres i tråd med gitt tillatelse og gjeldende regelverk, og nødvendig dokumentasjon må foreligge ved ferdigstillelse

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.01.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.01.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	01.02.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)