Tilstandsrapport

Enebolig
Nilsvikhaugane 22, 5177 BJØRØYHAMN
ØYGARDEN kommune
gnr. 50, bnr. 576

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20034-1682 **Eiendomsverdi ref nr:** UX1194

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

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

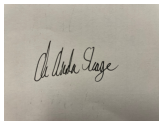
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 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 opptrer 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.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste
8 årene jobbe med prosjektledelse og anleggsledelse hos
større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040

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 ivaretatt. 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 kar 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.

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enebolig over 2 plan med balkong, altan og garasje.

STANDARD
Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer. Det er smarthusløsning på boligen.

BELIGGENHET
Eiendommen ligger på en fin høyde med meget gode solforhold og utsikt mot Sotra-broen og mot de 7 fjell.
Boligen ligger i et barnevennlig område. Det er kort vei til butikker, 5 min kjøretur til både Rimi Mathopen og Rema Godvik. Skole og
barnehage i nærområdet.

TOMT
Tomten er pent opparbeidet med uteplasser belagt med belegningsstein, gressplen, hekk beplantning og spredt buske-beplantning

ADKOMST
Adkomst til boligfeltet kan skje via Alvøen eller fra Vestkanten via Haakonsvern. Det er nylagt asfalt på veien opp til boligen. Fra Loddefjord til
Haakonsvern, forbi Hilleren mot Haakonshella. Deretter gjennom Bjorøytunnelen. Ta deretter inn til høyre etter tunnelen. Alvøen: Følg
Alvøveien fra riksvei 555. Ta til høyre inn på Håkonshellaveien og videre inn på Bjorøyvegen. Følg veien gjennom tunnelen. Ta av til høyre rett
etter utgangen av tunnelen. Følg veien opp til boligfeltet. nr. 22 ligger da på venstre side.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
På egen tom, egen garasje.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Boligen er fundamentert med fundamenter og ringmur av betong.

Yttervegger:
Ytterveggene er utført med bidningsverk i trevrike, fasaden er kledd med trekledning.

Takkonstruksjon:
Saltak oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke, taket er tekket med betongtakstein.

Etasjeskillere:
Etasjeskiller med bjelkelag i trevirke.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

01 etg:
Gang 18,6 kvm.
Flis på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 13,4 kvm.
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 13,1 kvm.
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 12,1 kvm.
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 11,1 kvm.
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Bad 8 kvm.
Badet er innredet med badekar, toalett og skap med overliggende servant.
Overflater er med flis på gulvet, flis på veggene og malt gipsplater i taket.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.
Vaskerom 7,4 kvm.
Vaskerommet er innredet med laminert benkeplate, stålvask, skap og opplegg for vaskemaskin.
Overflater er med flis på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

02 etg:
Parkett på gulvet, malte gipsvegger, flis på vegger, malt gipstak.
Stue/kjøkken 32,1 kvm.
Kjøkkeninnredningen er profilerte fronter i trevirke, vask i keramikk, steinbenkeplate, heltrebenkeplate.
Hvitevarer: platetopper, stekeovn, kaffemaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryseskap

Soverom 12,1 kvm.
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Bad 6,1 kvm.
Badet er innredet med badekar, veggmontert toalett og skap med overliggende servant.
Overflater er med flis på gulvet, flis på veggene og malt gipsplater i taket.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør med rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 115 ltr, kombinert med luft til vann varmepumpe.
Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjonsanlegg.

OPPVARMING

Beskrivelse av eiendommen

Ildsted i stue og gang.
Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken, soverommene og badene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

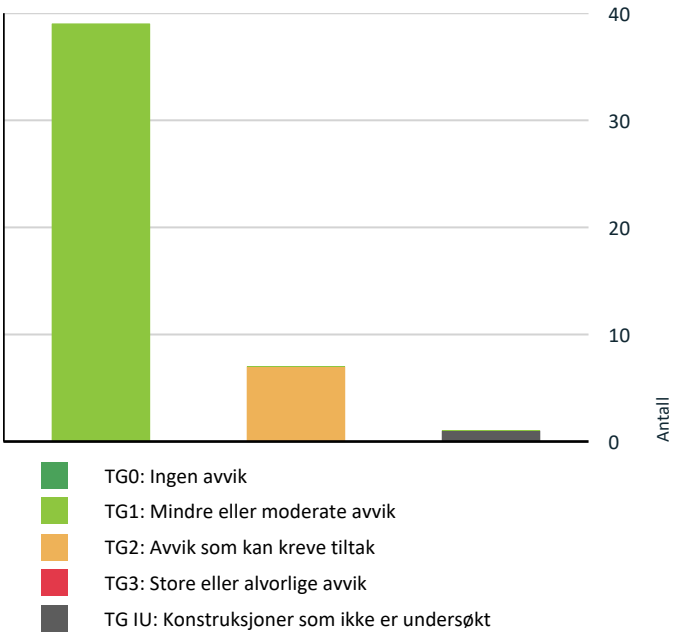
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.
Rommene i denne rapporten er
beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.
Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt. Det er kun utført punktvis/ stikkprøve kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Våtrom > 01 Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 01 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 01 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 01 Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 02 Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 02 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2011

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med betongtakstein.
Taket ble overflatebehandlet i 2023

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp av plast.
Snøfangere av metall.
Stigtrinn feiing er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak utført med sperrekonstruksjon i trevirke.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med trekledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er med 2-lags glass i trekarmer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er med fabrikklakkert dørblad.
Terrassedørene er med 2-lags glass i trekarmer.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan oppbygget med trekonstruksjon, gulvet er med spaltegulv i trevirke, rekkverket er med spilerekkverk i trevirke.
Balkong oppbygget med trekonstruksjon, gulvet er med spaltegulv i trevirke, rekkverket er med spilerekkverk i trevirke.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp utvendig oppført i trekonstruksjon, rekkverk med spilerekkverk i trevirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet i gang 01 etasje.
Parkett på gulvet i soverommen og stue/kjøkken.

Lagt ny parkett soverom og stue/kjøkken 02 etasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte gipsvegger.
Malt gipstak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller med bjelkelag i trevirke.

Målingene er utført med møbler og fast innredning til stede, noe som kan påvirke resultatene.
Det er utført punktvis kontroll.

Radon

Beskrivelse

Boligen er å anta at er utført med radonsperre da det kom krav til dette i TEK 10.
Etter som det foreligger ferdigattest skal radonsperre være montert.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er utført med murt elementkonstruksjon som er pusset og malt, over tak er det det montert pipehatt av metall.
Vedovn er av stål med glassdører, vedovn er innfelt i pipekonstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er utført lukket trinn i lakkert trevirke, malte vanger i trevirke og spilerekkverk i trevirke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdørene er med profilerte dørblad.

VÅTROM

01 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med badekar, toalett og skap med overliggende servant.
Overflater er med flis på gulvet, flis på veggene og malt gipsplater i taket.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.
Badet er utført i 2011.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen har ferdigattest.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg. Malt gipstak.

01 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet. Vannbåren gulv-varme.

MRK.
Pga innebygget badekar er ikke fall inn mot sluken kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

01 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Det er synlig i sluk at det er lagt membran.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



01 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar, toalett og skap med overliggende servant.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking i vegg inn mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.

01 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med laminert benkeplate, stålvask, skap og opplegg for vaskemaskin.
Overflater er med flis på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

01 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen har ferdigattest.

01 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt gipsvegger.
Malt gipstak.

01 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.
Vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

01 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Det er synlig i sluk at det er lagt membran.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



01 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeplate.
Stålvask.
Skapinnredning.
Opplegg for vaskemaskin.
Tekniske installasjoner.

01 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

01 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg på vaskerommet ved vann installasjoner uten å registrere unormale forhold ved befaringen.

02 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med badekar, veggmontert toalett og skap med overliggende servant.
Overflater er med flis på gulvet, flis på veggene og malt gipsplater i taket.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.
Badet er utført i 2011.

02 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen har ferdigattest.

02 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Malt gipstak.

02 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.
Vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

02 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Det er synlig i sluk at det er lagt membran.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

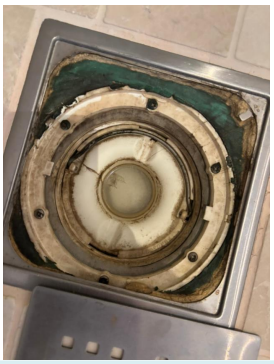
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Overside slukmansjett er ikke smurt med membran inn under klemring.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Demontere klemring, smøre mansjett med membran.



02 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skuffeseksjon med overliggende servant.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne.

02 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

02 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg inn mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

02 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er profilerte fronter i trevirke, vask i keramikk, steinbenkeplate, heltrebenkeplate.
Hvitevarer: platetopper, stekeovn, kaffemaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryseskap
Overflater ved kjøkkenet er med parkett på gulvet, malte gipsvegger, flis på vegger, malt gipstak.

02 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er med rør i rør system.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

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

Beskrivelse

CTC ECOEL varmepumpe luft til vann.
Takstmann har ikke teknisk kompetanse innen varmepumper så denne er derav ikke videre vurdert.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder 115 ltr, produsert i 2010.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varmesystem fra Uponor.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er lokalisert på vaskerommet.
Anlegget er utført av Active Elektro AS

Sikringer:
25 ampere: 1 stk
16 ampere: 13 stk

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert mot sprengsteinsfylling

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering i drenerende masser under boligen.
Boligen har ikke tilfylte yttervegger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med ringmur og stripefundamenter av betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er forholdsvis flatt opparbeidet med gressplener, belegningsstein og renner for å ta unna overflatevann.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

VA-ledninger er fra byggeår.
VA-ledninger er ikke fysisk inspisert da disse ligger under bakkenivå.
Vannledninger er tilknyttet offentlig vannanlegg via private stikkledninger.
Avløpsledninger går til felles privat pumpe/avløpsløsning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er fundamentert med ringmur av betong, gulvet er utført med støpt betongplate.
Ytterveggene er med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med trekledning.
Taket er tekket med betongtakstein.
Garasjeporten er med metallemmer.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

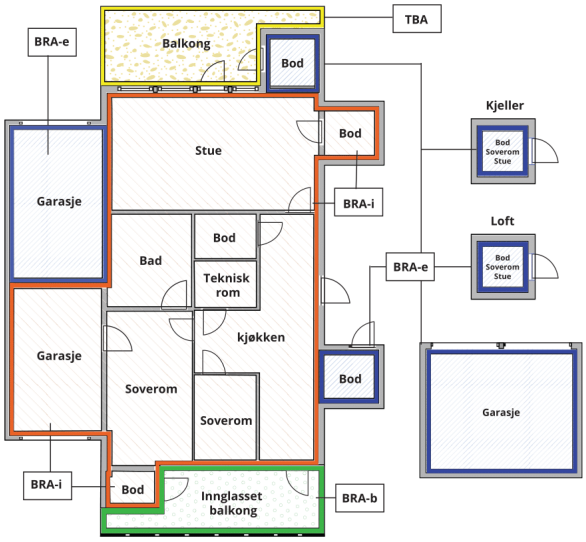
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
01 Etasje	90	13		103	
02 Etasje	90			90	
SUM	**180**	**13**			
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
01 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom, kott	Bod utv, bod utv 2	
02 Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, garderobe		

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.
Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Altan 02 etg 90 kvm.
Balkong 02 etg 7,9 kvm.

Arealer rom:
01 etg: Gang 18,6 kvm. Soverom 13,4 kvm. Soverom 13,1 kvm. Soverom 12,1 kvm. Soverom 11,1 kvm. Bad 8 kvm. Vaskerom 7,4 kvm. Kott 1,5 kvm. Bod UTV 6,1 kvm. Bod UTV 6,1 kvm.
02 etg: Stue/kjøkken 32,1 kvm. Soverom 12,1 kvm. Bad 6,1 kvm. Omkledningsrom 5,5 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lagt ny parkett i stue/kjøkken 02 Etasje.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	50	576		0	552.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nilsvikhaugane 22

Hjemmelshaver
Strand Asbjørn, Forfod Beate Strand

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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