

# Tilstandsrapport



Leilighet



Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 8, bnr. 465



Andelsnummer 16

## Markedsverdi

**4 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.09.2026

Rapportdato: 21.09.2026

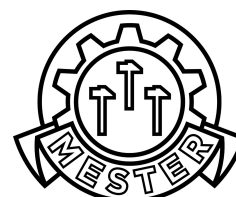
Oppdragsnr.: 11169-2047

Eiendomsverdi ref nr: LA1592

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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.

# Takstmann Øyvind Tjervåg

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



## Rapportansvarlig

A stylized, handwritten signature of Øyvind Tjervåg in black ink on a light blue rectangular background.

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



# 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 strakstiltak 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

## Leilighet - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp med taknedløp. Yttervegger malte betongelementer. Vinduer og skyvedør av metall med to-lags glass. Ytterdør formpresset malt med to-lags glass. Balkong av betong med terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Grunnmur og fundamenter av betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte betongelementer og malte plater. Vegger malt betong og malte flater. Gulv lakka parkett og fliser. Etasjeskille av betongelementer. Formpressede malte innerdører. Malte garderobeskap.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Tak malte plater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett.

Vaskerom. Tak malte plater. Vegger malt strie og flislagt gulv med sokkelfliser. Malt skap, benkeplate, skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter malte. Benkeplater av laminat med underlimt vask. Våtromsplater på vegger. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Balansert ventilasjonsanlegg. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler bad. Brannvarslere, brannslukkingsapparat, brannslange og overrislingsanlegg for vann.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 111 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 111 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 4 800 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

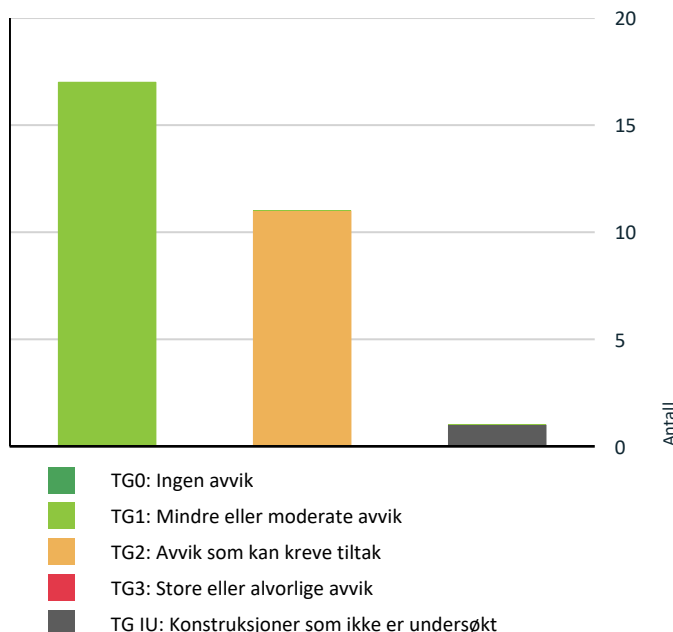
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > 4 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Ambita

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                     |
|------|---------|-----------------------------------------------------|
| 2026 | Kjøkken | Nye skapfronter på kjøkkeninnredningen ifølge eier. |
| 2017 | Kjøkken | Ny kjøkkeninnredning ifølge kontaktperson.          |

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Vinduer av metall med to-lags glass.

### ! TG 1 Ytterdører

#### Beskrivelse

Skyvedører av metall med to lags glass. Ytterdør formpresst malt med to lags glass.

### ! TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Balkong av betong med terrassebord. Rekkverk av metall og glass.

## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulv lakka parkett og fliser.

### ! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Tak malte betongelementer og malte plater. Vegger malt betong og malte flater.

# Tilstandsrapport

## Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Etasjeskille av betongelementer.

## Radon

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpressede malte innerdører.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Malte garderober.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD

## Dokumentasjon for våtrom

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

### 4 ETASJE > BAD

## Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Tak malte plater og flislagte vegger.

### 4 ETASJE > BAD

## Overflater gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet for deler av gulvet.

## 4 ETASJE > BAD

### Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Membran/tettesjikt er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon og alder medfører usikkerhet om kvalitet og gjenstående levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

## 4 ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 4 ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Avtrekket på våtrommet er plassert i taket ved innerdøren, dette gir redusert luftsirkulasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Avtrekket bør vurderes å flyttes nærmere dusj for å sikre bedre luftsirkulasjon og luftutskifting.

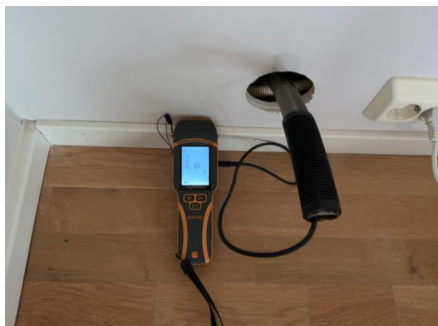
## 4 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue mot våtsone for dusjen, uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.

# Tilstandsrapport



## 4 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

## 4 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Tak malte plater og vegger malt strie.

## 4 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

#### 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 våtrommet.

## 4 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Membran/tettesjikt er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon og alder medfører usikkerhet om kvalitet og gjenstående levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

## 4 ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Malt skap, benkeplate, skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

## 4 ETASJE > VASKEROM

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

## 4 ETASJE > VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredningen og tekniske installasjoner. Fuktsøk avdekket ingen unormale forhold.

## KJØKKEN

## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

## Overflater og innredning

### Beskrivelse

Skapfronter malte. Benkeplater av laminat med underlimt vask. Våtromsplater på vegger. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

## Avtrekk

### Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Innvendige vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber og rør-i-rør system.

## Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er en del støy fra ventilasjonsaggregatet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å gjennomføres service eller justering av ventilasjonsanlegget for å redusere støy visst mulig.

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

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Varmepumpen er 15 år gammel, og det er usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Varmepumpen bør følges opp med jevnlig service og vedlikehold for å sikre fortsatt drift.

## Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Varmtvannstank.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler bad.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Brannvarslere, brannslukningsapparat, brannslange og overrislingsanlegg for vann.

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

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

# Tilstandsrapport



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Formål med takseringen:** Salg

$$111 \text{ m}^2 / 92 \text{ m}^2$$

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Kr 4 450 000

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Kr 5 150 000

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

4 800 000

|                                |   |         |
|--------------------------------|---|---------|
| Tillegg for andel fellesformue | + | 177 096 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 550 300 |

## 4 450 000

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked, og omsetningstiden på denne type eiendom er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

| EIENDOM |                                                      |  |  | SALGSDAT<br>O | PRISANT   | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---------|------------------------------------------------------|--|--|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1       | Nesevegen 35 ,6065 ULSTEINVIK<br>0 m² 2011 2 sov     |  |  | 28-04-2026    | 5 500 000 | 6 100 000 |           | 6 100 000 | 67 778  |
| 2       | Sjøgata 36 ,6065 ULSTEINVIK<br>99 m² 2015 2 sov      |  |  | 16-06-2025    | 5 500 000 | 6 100 000 | 29 819    | 6 129 819 | 61 917  |
| 3       | Sjøgata 56 ,6065 ULSTEINVIK<br>95 m² 2007 2 sov      |  |  | 24-04-2025    | 4 350 000 | 4 925 000 |           | 4 925 000 | 51 842  |
| 4       | Skollebakken 7 ,6065 ULSTEINVIK<br>92 m² 2008 2 sov  |  |  | 17-03-2026    | 4 500 000 | 4 500 000 |           | 4 500 000 | 48 913  |
| 5       | Skollebakken 7 ,6065 ULSTEINVIK<br>106 m² 2008 2 sov |  |  | 30-09-2024    | 3 490 000 | 4 400 000 |           | 4 400 000 | 47 826  |
| 6       | Gjerdegata 37 ,6065 ULSTEINVIK<br>0 m² 2020 2 sov    |  |  | 29-06-2026    | 4 490 000 | 4 490 000 |           | 4 490 000 | 40 089  |

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Leilighet

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 000 000        |
| Parkeringsplass m/el bil lader                                                                             | Kr.        | 450 000          |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 750 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>                                                                       | <b>Kr.</b> | <b>4 700 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 700 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 450 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>450 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 150 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

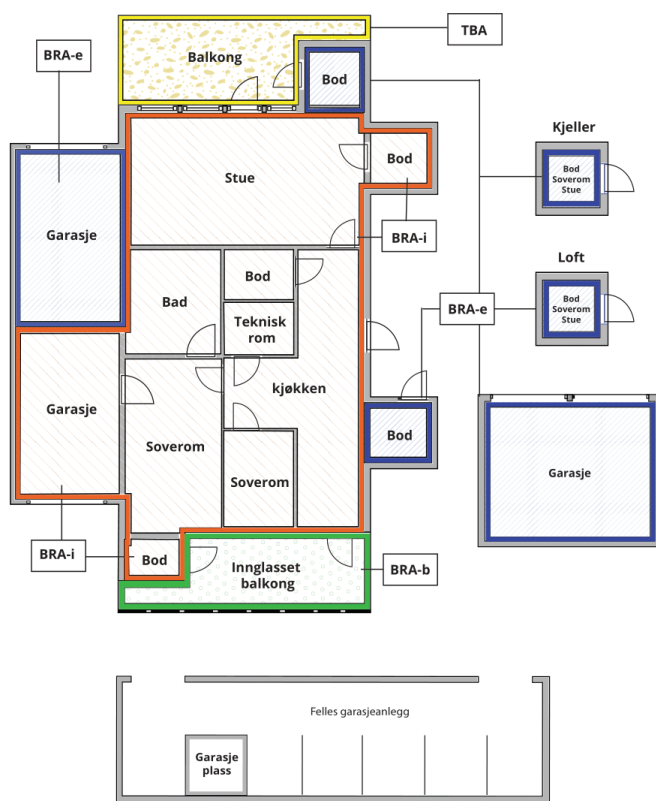
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4 etasje       | 92                            |                             | 14                         | 106 | 7                               |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>92</b>                     | <b>5</b>                    | <b>14</b>                  |     | <b>7</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>111</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4 etasje | Stue/kjøkken/gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2 |                             | Innglasset balkong         |
| Kjeller  |                                                      | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 16.9.2026 | Øyvind Tjervåg | Takstingeniør |
|           | Gunnar Stokke  | Rekvirent     |

Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------|----------------------------|------------|
| 1516 ULSTEIN | 8    | 465  |      | 0    | 1681.9 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

Adresse

Skollebakken 7 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Ulshaugen Seniorbustader Brl

Andelsobjekt

| Boligselskap                          | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører               | Eier av adkomstdokumenter    |
|---------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------|------------------------------|
| H0305/ULSHAUGEN<br>SENIORBUSTADER BRL | 992349425 | H0305     | Obos<br>Eiendomsforvaltning AS | Dødsboet etter Ingeborg Våge |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende |            | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue |            | Andel fellesgjeld |            |
|--------------|-----------|------------|----------------------|--------------------|------------|-------------------|------------|
| 16           | 5 000     | 31.12.2025 | 733 500              | 177 096            | 31.12.2025 | 550 300           | 31.12.2025 |

Årsregnskap

|                      |      |           |                                       |              |
|----------------------|------|-----------|---------------------------------------|--------------|
| Regnskapsår          | 2025 |           | Samlet aksjekapital:                  | 100 000      |
| Omløpsmidler:        |      | 3 129 384 | Samlet innskuddskapital:              | 27 336 259   |
| Kortsiktig gjeld (-) | -    | 234 261   | Langsiktig gjeld (+):                 | + 18 418 962 |
| Disponible midler:   |      | 2 895 123 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 45 755 221   |

Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Skollebakken i Ulsteinvik. Eiendommen har en sentral og god beliggenhet med gangavstand til Ulsteinvik sentrum. I noe lenger avstand ligger idrettsanlegg på Høddvoll.

### Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

### Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

### Regulering

Reguleringsplan Joakimbakken, Låna og Ulshaug.

### Om tomten

Flat terrassert vestvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er pent opparbeidet med forstøtningsmurer med rekkverk av metall stolper med kjetting, kantstein, blomsterbed med bark og beplantning. Tomten felles innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

### Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Reguleringsplan             | 16.12.1987 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megleropplysninger          | 26.08.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring               | 13.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ambita eiendomskart         | 26.08.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ambita matrikkeldata        | 26.08.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommuneplan                 | 28.03.2019 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest                | 06.03.2013 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Midlertidig brukstillatelse | 18.06.2008 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                   | 30.04.2006 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tussa Nett AS               | 13.01.2010 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ambita borett               | 09.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift            | 12.08.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Sunnmørskart                | 19.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi               | 19.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Årsberetning                | 17.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                                                      |
|---------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 21.09.2026 | Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til rekvirent per e-post for gjennomgang av rapporten. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk 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 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.”*

Leiligheten er en del av et sameie, og det er i denne rapporten

# Forutsetninger

kun tilstandsvurdert selve leiligheten innvendig +  
vindu/dører/balkong som disponeres av objektet.