

Tilstandsrapport



Enebolig



Brunevegen 4, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 7, bnr. 145

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 08.09.2026

Rapportdato: 14.09.2026

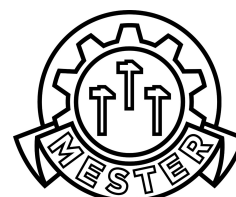
Oppdragsnr.: 11169-2042

Eiendomsverdi ref nr: NZ1546

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingenør: Øyvind Tjervåg

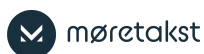
Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein. Takrenner, beslag, takstige og pipekledning av metall. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Yttervegger av maskinlaft med papp og liggende malt bordkledning. Vinduer og dører av pvc og tre malte med to lags og enkle glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Veranda og terrasse i betong med terrassebord og vinylbelegg. Rekkverk, levegg og trapp av tre malt. Hagestue i trekonstruksjon med takteking av metall. Takvinduer, vinduer og skyvedør av metall. Grunnmur og fundamenter av malt betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater, beiset panel, panel og malt panel. Vegger tapet, malt strie, beiset panel, vinyltapet, panel, betong, malt panel og malte panelplater. Gulv vinylbelegg, teppe, laminatgulv, gulvbord og betong. Etasjeskille i tre og kjellergulv av betong. Mursteinpipe av teglstein med feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en malt elementpeis med glass. Trapper og rekkverk av tre malte med trappetrinn med vinylbelegg. Innerdører malte og finert innerdør. Skyvedør malt med glass. Dør stue tettet med glassbyggerstein. Malte garderobeskap og garderobe innredning av metall.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Loft bad. Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelfliser. Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger med glassdør.

Kjeller vaskerom. Tak malt panel. Vegger beisa panel. Gulv malt betong. Skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte lakka skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med vinylbelegg med nedfelt vask. Fliser på vegger over benkeplater. Utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc. Tak malte plater. Vegger malt strie og panel. Gulv vinylbelegg. Speil, servant og vegghengt wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk hagestue. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning i takpunkt for lamper. Varmekabel våtrom loft. Brannvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående tomtegrunn. Ukjent byggegrunn, drenering og fuktsikring. Forstøtningsmurer. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Trapp hovedinngang av betong malt med metall rekkverk. Trapper av naturstein.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

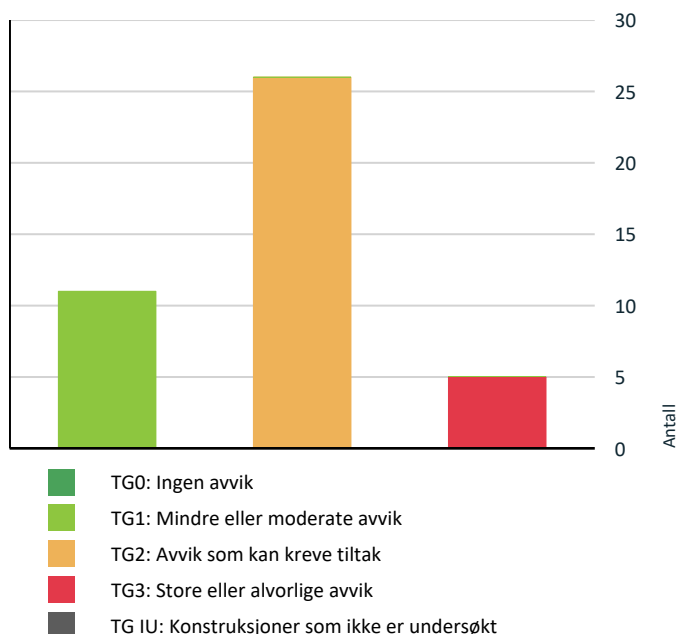
Utvidelse av veranda og tilbygg av hagestue fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

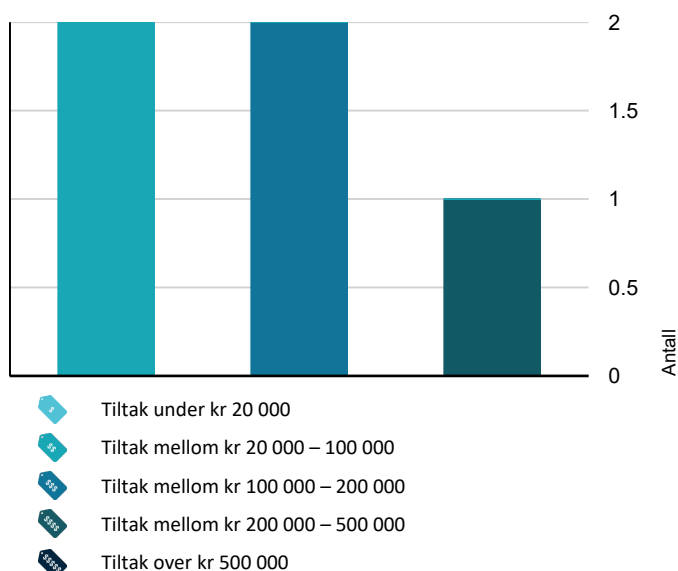
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Hagestue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Toalettrom > Hovedetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk på slike konstruksjoner.
- ! Rekkverket på terrassen er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk på terrasse.
- ! Rekkverk på utvendig trapper er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ! Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke montert rekkverk på alle utvendig trapper.
- ! Trappen fra verandaen har dårlig funksjonalitet, da den er smale inntrekk, bratt og vanskelig å gå i.
- ! Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- ! Åpninger i rekkverkene er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trappetrinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet.
- ! Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget med bakgrunn i alder på el anlegget.
- ! Det er ikke montert veggmontert rømningsstige fra loftet.
- ! Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene utifra dagens krav til sikring.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Eiere

Tilbygg / modernisering

2022	Våtrom	Badekar på loftet fjernet og det ble montert dusj ifølge eiere.
2019	Våtrom	Bad på loftet ble oppusset med nytt røropplegg fra kjeller ifølge eiere.
2016	Tilbygg	Hovedetasje ble tilbygget hagestue ifølge eiere.
2017	Veranda	Veranda frontfasade ble utvidet ifølge eiere.
2015	Vedlikehold	Montert enkelt nye vinduer og ytterdør ifølge eiere.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein. Visuelt vurdert fra bakkenivå og takstige, da en nærmere sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taktekkingen er noe slitt og har noe mosevekst.
- Det er ikke montert fuglesperre innunder taksteinen på kontrollerte plasser.
- Lufting av taksteinen ved takrenner er stedvis tett med isopor.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre behov for vedlikehold og utskiftinger.
- Taktekkingen bør rengjøres for mose, da mose holder på fuktighet og kan føre til redusert levetid på taktekingen.
- Fuglesperre bør monteres der dette mangler, for å hindre at fugler og smådyr kommer inn under taktekingen.
- Isopor som tetter luftingen ved takrennen bør fjernes, og luftingen må sikres fuglebad for ivareta luftingen av taksteinen.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag, takstige og pipekledning av metall. Vurdert fra bakkenivå og takstige, da en nærmere kontroll krever bruk av stillas eller lift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslag løsninger i tilknytting til takoppløftene, det er ikke montert bly beslag i overgang bordkledning og takstein.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrennesystemet er slitt, og takrennene bør rengjøres for å sikre tilfredsstillende funksjon og avrenning.
- Det mangler snøfangere. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Utett overgang bordkledning og takstein kan føre til fuktinntrekk ved takoppløtene, med risiko for fuktskader på underliggende konstruksjoner.
- Det anbefales og monteres blybeslag i overgangen mellom bordkledning og takstein for å sikre tett overgang og forebygge fuktinntrekk.
- Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktinntrekk i kjeller.
- Takrennene bør rengjøres og vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende avrenning fra taket.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Takkonstruksjonen har to kryploft med gulv montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen eldre og mindre punktvis fuktskader i taktroet.
- Kryploftene har ingen synlig ventilering eller ventiler utover mulighet for åpne vinduer på det ene kryploftet.
- Det ble på deler av kryploftet registrert noen små hauger med borrestøv etter mott.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader i taktroet bør holdes under observasjon, for å avdekke eventuell tegn til utvikling av ytterligere skader.
- Det anbefales å bedre ventileringen av kryploftene ved å montere ventiler eller lignende i gavlveggene.
- Manglende ventilering kan føre til kondensering som kan medføre risiko for kondens og fuktskader.
- Det bør iverksettes tiltak for bekjempelse av mott, for å unngå videre skade på trekonstruksjonene og redusert bæreevne over tid.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av maskinlaft med papp og liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av deler av bordkledning mot grunnmur.
- Det ble ikke registrert montert musesperre bak bordkledningen i overgang grunnmuren på stikkprøve kontrollerte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør monteres musesperre bak bordkledningen i overgang mot grunnmur for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende musesperre er økt risiko for inntrenging av skadedyr, som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av pvc og tre malte med to lags og enkle glass. Utvendig malt listverk med beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer ikke lar seg åpne, og at noen vinduer henger ved åpning og lukking.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass, synlig som avskalling av maling og svertesopp på treverket.
- Vinduer som er eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert lufting, dårligere innneklima og økt slitasje på vinduene.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Verandadører og kjellerdør av pvc og tre malte med to-lags og enkelt glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Utvendig malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag under dørtersklene på alle dører. Det forekommer noe fuktinntrekk ved dørtersklene på verandadørene ifølge eiere.
- Det er påvist at enkelte dører henger ved åpning og lukking, noe som gjør dem vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag under dørtersklene på alle dører for å hindre videre fuktinntrekk.
- Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader i terskel og tilstøtende konstruksjoner.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
- Dører bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og redusere slitasje. Uten tiltak vil dette reduserer levetid på dører.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda av betong og tre med terrassebord og vinylbelegg. Rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk på slike konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse bjelkelag med terrassebord. Rekkverk og levegg av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Terrassen har en del skjevheter, noe som indikerer svikt i fundamenteringen.
- Skjevheter i terrasse medfører at det står en vanndam på terrassedekket.
- Rekkverket på terrassen er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring av fundamenteringen for å rette opp skjevhetene i terrassen. Uten tiltak vil skjevhetene utvikle seg videre.
- Det bør utbedres fall på terrassedekket slik at vann ledes bort og det ikke dannes vanndammer.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på terrassekonstruksjonen.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav.
- Lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra veranda til terrasse av tre. Trapp hovedinngang av betong malt med rekkverk av metall. Terrengtrapper av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk på utvendig trapper er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på alle utvendig trapper.
- Trappen fra verandaen har dårlig funksjonalitet, da den er smale inntrinn, bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon.

TG 2 Hagestue

Beskrivelse

Taktekking av plastbelagt metall med takrenner. Takvinduer av metall. Takkonstruksjon av sperrer og limtre med ukjent undertak. Yttervegger i bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vinduer og skyvedør av metall. Gulv i tre med tre søyler til betongsøyler. Innvendig tak malt panel, vegger malte panelplater og gulv vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag ved dørterskel, og det er opplyst at det har vært fuktinntrekk ved dørterskel.
- Bjelkelaget er underkledd med undertak for taktekking, det er åpninger i skjøter som vil gi varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag ved dørterskelen for å hindre videre fuktinntrekk.
- Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader i terskel og tilstøtende konstruksjoner.
- Åpningene i skjøtene på underkledning av bjelkelag bør tettes for å redusere varmetap.
- Dersom tiltak ikke utføres, vil det kunne føre til økte oppvarmingskostnader og redusert komfort.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg, teppe, laminatgulv, gulvbord og betong.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak malte flater, beiset panel, panel og malt panel. Vegger tapet, malt strie, beiset panel, vinyltapet, panel, betong, malt panel og malte panelplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille bjelkelag med gulvbord. Kjellergulv av betong med oppforet tregulv på et rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell på gulvene mellom rom i kjeller til mellom ca. 40–130 mm.

Tilstandsrapport

- Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter.

Loft: Soverom øst: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 20 mm.- Soverom vest: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 8 mm.

Hovedetasje: Stue/kjøkken: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 10 mm. Gang: Målt høydeforskjell gjennom rommet 8 mm, på to meter målelengde 6 mm.

Kjeller: Gang: Målt høydeforskjell gjennom rommet 18 mm, på to meter målelengde 12 mm. Bod vest: Målt høydeforskjell gjennom rommet 20 mm, på to meter målelengde 14 mm.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av høydeforskjellene er ikke til hinder for bruken av rommene, men kan medføre noen utfordringer for personer med nedsatt bevegelighet.
- Skjevhetene vurderes ikke å være til hinder for normal bruk, men kan medføre noen utfordringer ved for eksempel møblering.
- Det vil ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak og rette opp skjevheten i gulvene.
- Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinpipe av teglstein med feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en malt elementpeis med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er observert at taksperrer og takpanel er avsluttet mot pipevanger uten gjeldende avstandskrav til brannbart materiale.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom pipevanger og brennbart materiale for å oppfylle gjeldende brannkrav.
- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i begge ytterhjørner mot terreng. Deler av kjellerrom mot vest har åpen synlig grunnmur mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktinntrekk på gulvet i ytterhjørne på vaskerommet.
- Hulltaking i begge ytterhjørner mot terreng avdekket forhøyede og skadelige fuktverdier i bunnsvillene.
- Synlig grunnmur på bod mot terreng har saltutslag samt avskalling av maling og mur, som følge av fuktinntrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller
- Det må foretas nærmere undersøkelse av omfanget av fuktskader i fremforede vegger mot terreng.
- Skadelige fuktverdier i bunnsvillen kan føre til råte, muggdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
- Uten tiltak for å stoppe fuktinntrekk vil det medføre behov for omfattende utbedringer dersom skadene får utvikle seg videre.
- Utvendig fuktsikring og drenering bør utbedres/utskiftes for å hindre videre fuktinntrekk til kjeller.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, og redusert levetid på innvendige tre konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og rekkverk av tre malte med tette og åpne trappetrinn med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverkene er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trappetrinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører. Finert innerdør og malte tredører. Skyvedør malt med glass. Dør stue tettet med glassbyggerstein.

Vurdering av avvik:

- Innerdører i kjeller har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd garderobeskap malte. Garderobe innredning i metall. Malte garderobeskap.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

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.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Takplatene i dusj er ikke utført i vanntett materiale og vil derfor være utsatt for vannsøl, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.
- Det er ikke montert overgangslist av metall mellom våtromsplater og sokkelfliser men fuget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Det bør monteres overgangslist av metall mellom våtromsplater og sokkelfliser for å sikre en varig og tett overgang.
- Manglende overgangslist kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser. Gulvet er flatt med motfall til sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres korrekt fall mot sluk slik at bruksvann ledes effektivt til sluk.
- Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til at vann renner ut av våtrommet.
- Tiltak for å utbedre fallforholdene bør vurderes for å redusere risikoen for vannskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

LOFT > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke høydeforskjell mellom topp slukrist og vanntett sjikt ved dør i henhold til forskrift krav.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk, og det kan oppstå vanddammer på gulvet.

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger med glassdør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område.

LOFT > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via vindusventil.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet har kun ventilering via vindusventil, noe som gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for eksempel ved å montere mekanisk avtrekk.
- Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, risiko for muggdannelse og redusert inneklima.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malt panel. Vegger beisa panel. Gulv malt betong. Skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Eldre våtrom uten tettesjikt av gulv. For å oppfylle dagens krav til tetthet for våtrom, så må våtrommet påregnes renoveret.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført ved hulltaking i vegg ved skyllekaret.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er konstaterte fuktskader i hulltakingen og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Konstaterte fuktskader i fremforet vegg innebærer nedbrytning av materialer og økt risiko for videre utvikling av fuktskader.
- Fuktskader omfang må kartlegges og fuktkade materialer må fjernes, konstruksjonen tørkes og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte lakka skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med vinylbelegg med nedfelt vask. Fliser på vegger over benkeplater. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken

TOALETTROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger malt strie og panel. Gulv vinylbelegg.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Speil, servant og vegghengt wc.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig ventilering fra toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon ved å montere mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør som ikke er utskiftet og som er eldre enn 33 år, har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Plastrør som er eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon og har økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig innneklima og risiko for muggdannelse.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ 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 i takpunkt for lamper. Varmekabel på våtrom på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget med bakgrunn i alder på el anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for feil, brannfare eller funksjonssvikt i det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert veggmontert rømningsstige fra loftet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.



TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktinntrekk i deler av kjelleren fra terreng og grunn som følge av svikt i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere kontroll av drenering og fuktsikring, for å kartlegge tilstand og årsaken til fuktinntrekk.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.
- Det kan ikke utelukkes at drenering og fuktsikring må utskiftes for å hindre videre fuktinntrekk i kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter av betong malt.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist enkelte mindre skjevheter i forstøtningmurene.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene utifra dagens krav til sikring.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med risiko for personskader
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrekk i kjeller.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Vann og avløpsledninger er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Eldre vann og avløpsrør er svekket, da er det økt risiko for brudd, lekkasjer og inntrengning av røtter i rørene som fører til tilstopping.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk på slike konstruksjoner.
- Rekkverket på terrassen er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk på terrasse.
- Rekkverk på utvendig trapper er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på alle utvendig trapper.
- Trappen fra verandaen har dårlig funksjonalitet, da den er smale inntrekk, bratt og vanskelig å gå i.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Åpninger i rekkverkene er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trappetrinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet.
- Det anbefales at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget med bakgrunn i alder på el anlegget.
- Det er ikke montert veggmontert rømningsstige fra loftet.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene utifra dagens krav til sikring.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon.
- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for feil, brannfare eller funksjonssvikt i det elektriske anlegget.
- Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med risiko for personskader
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Eiere

Standard

Normal standard utifra alder på bygget.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt med bakgrunn i alder.

Beskrivelse

Torvtak med takrenner. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Yttervegger i bindingsverk med liggende malt bordkledning. Ringmur og gulv av betong. Vinduer av tre malte med to lags glass. Ytterdør og leddport av plastbelagt metall med portåpner. El -opplegg lys og stikkontakter. El bil lader.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

168 m²/157 m²

Enebolig: 3 Soverom, 2 Gang, Bad, Stue/kjøkken, Toalettrom, Innglasset balkong, Trapperom, Vaskerom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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 4 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering
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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Krushammarvegen 15 ,6065 ULSTEINVIK	133 m²	1947	2 sov	24-03-2026	3 490 000	3 350 000	3 350 000	25 188
2	Solstien 10 ,6065 ULSTEINVIK	169 m²	1950	5 sov	20-05-2024	3 990 000	3 900 000	3 900 000	23 077
3	Osnesbakken 6 ,6065 ULSTEINVIK	149 m²	1957	3 sov	09-04-2026	3 490 000	3 450 000	3 450 000	21 975
4	Prost Ankers gate 33 ,6065 ULSTEINVIK	156 m²	1965	3 sov	16-07-2025	3 450 000	3 375 000	3 375 000	21 226
5	Osnesbakken 28 ,6065 ULSTEINVIK	157 m²	1974	3 sov	27-01-2025	2 990 000	2 950 000	2 950 000	17 879
6	Osnesvegen 53 ,6065 ULSTEINVIK	204 m²	1927	4 sov	18-08-2025	2 900 000	2 975 000	2 975 000	14 583
7	Krushammarvegen 21 ,6065 ULSTEINVIK	157 m²	1967	3 sov	21-05-2025	2 200 000	2 350 000	2 350 000	13 988
8	Osbergvegen 18 ,6065 ULSTEINVIK	143 m²	1953	4 sov	07-08-2024	1 800 000	1 800 000	1 800 000	9 626

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

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

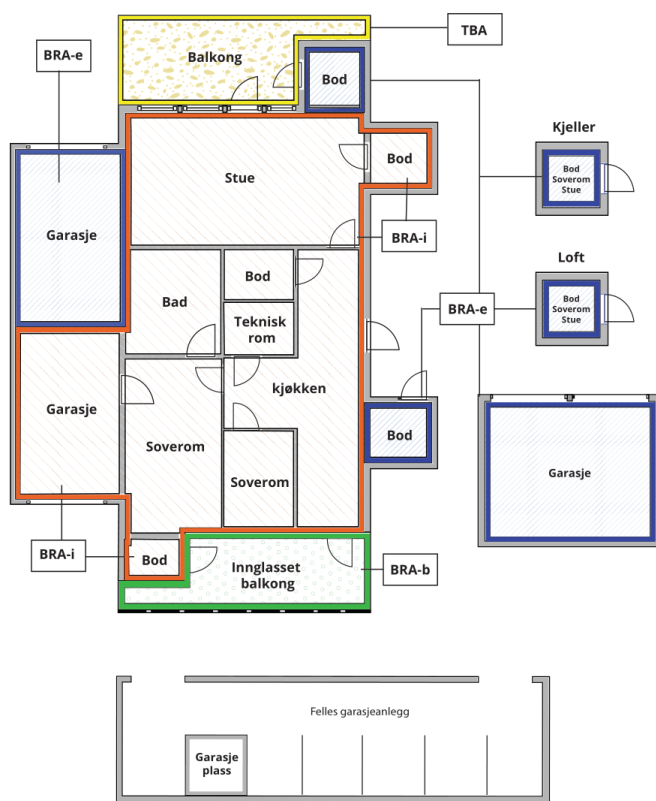
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass 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 åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	50			50	2	2	52
Hovedetasje	57		8	65	15		65
Kjeller	50	3		53	25		53
SUM	157	3	8		42	2	170
SUM BRA	168						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, garderobe/soverom, gang, bad		
Hovedetasje	Stue/kjøkken, gang, toalettrom		Innglasset balkong
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod, bod 2	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utvidelse av veranda og tilbygg av hagestue fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Greta Notanes	Eier
	Helge Lars Notanes	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	7	145		0	486.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brunevegen 4 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Notanes Greta, Notanes Helge Lars

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Brunevegen i Ulsteinvik. Eiendommen har god beliggenhet med kort avstand til barne/ungdomsskole, barnehager og Ulsteinvik sentrum. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

Adkomstvei

Privat adkomstvei. Veiretter for eiendommen er ikke kontrollerte.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Osnesbakkane med planidentifikasjon: 19800002. Reguleringsformål frittliggende småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående sørvendt tomt. Tomtearealet er opparbeidet med betong platter, trapp med rekkverk av metall, forstøtningsmurer, tre terrasse, kunstgress, singel, hekk, blomsterbed, plen og beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt og belegningsstein. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune for 2019 - 2031 med planidentifikasjon: 2017. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Ref. Kommunekart.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tussa tilsynsrapport	22.08.2012		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	28.03.2017		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Planopplysninger	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunekart	14.09.2026		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	14.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	14.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere 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.”*