Tilstandsrapport

Enebolig

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK

ULSTEIN kommune

gnr. 7, bnr. 762

Sum areal alle bygg: BRA: 537 m² BRA-i: 392 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-1933 **Eiendomsverdi ref nr:** AR1283

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.

møretakst

Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@moretakst.no
934 80 761

NITO

MESTER

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 byggeregler

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, anneks, 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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: 2011

UTVENDIG Gå til side

To lags asfaltbasert takmembran delvis dekket med elvestein og terrassebord. Taksluker, beslag, overløp, luftehatter og piperør i metall. Takkonstruksjon av stålplater, bjelker og søyler. Yttervegger av isolerte blokker med lufta fasadeplater. Vinduer, skyvedører og ytterdører i metall med to lags glass. Garasjeport av metall med portåpner. Altaner og terrasser i trekonstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk, blomsterkasser og kanter av tre med fasadeplater. Grunnmur og ringmurer av isolerte elementer med betong.

INNVENDIG Gå til side

Malte flater, lamminatgulv og gipsplater. Vegger malte flater, lamminatgulv, sementplater, malte plater og gipsplater. Gulv av epoxy malt og umalt. Etasjeskille hulldekke elementer av betong med påstøp av betong. Gulv mot grunnen av betong. To isolerte stålpiper tilknyttet to peisovner med glass. Ståltrapper med innfelt håndlister. Fliser i trappetrinn til kjeller. Formpressede malte innerdører og skyvedør. Garderobeskap, innredninger og skyvedører malte, finerte og med speil. Skapinnredning malt med integrert komfyr, kjøleskap og fryseskap.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.etasjeplan. Tak malte flater. Flislagte vegger og epoxy gulv. Enkel vask, vegghengt wc og badekar.

Bad/soverom 2.etasjeplan. Tak malte flater. Vegger fasadeplater, glass og malte gipsplater ved vask. Epoxy gulv og spillegulv. Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusj og badekar.

Bad 1.etasjeplan. Tak malte flater. Vegger våtromsplater og gulv epoxy. Baderomsinnredning med dobbel vask, vegghengt wc og dusj.

Vaskerom 1.etasjeplan. Tak og vegger malte flater. Gulv epoxy. Malt skapinnredning med benkeplate med nedfelt vask, innredningen har utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad underetasje. Tak malte flater. Vegger våtromsplater og gulv epoxy. Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusj.

Vaskerom underetasje. Tak og vegger malte flater. Gulv epoxy. Vaskerom innredning med skyllekar og utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning 1.etasjeplan. Skapfronter malte glatt. Benkeplater av metall og lamminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert komfyr, dampovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøle og fryseskap. To ventilator hetter i rustfritt stål med mekanisk avtrekk.

Kjøkkeninnredning underetasje. Skapfronter malte. Benkeplate av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp. Fliser på vegg over benkeplate. Integrert komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør rør i rør med to vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. To balanserte ventilasjonsanlegg. Sentralstøvsuger. El-opplegg med to sikringsskap med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights.

Vannbåren varme i alle gulv utenom garasjegulvet. Anlegget henter varme fra luft til vann varmepumpe og varmtvannstank med varmekolbe, som også varmer opp varmtvannet for eneboligens hoveddel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Flat terrassert og skrående tomtegrunn. Byggegrunn av sprengstein fylling på fjellgrunn. Drenering av drenerende masser og drensrør, og fuktsikring av grunnmur med knotteplast. Forstøttningsmur av forskallingsblokker med betong delvis kledd med fasadeplater og treverk. Trapper av tre og granitt blokker. Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

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

Altaner, terrasser, trapper og forstøtningsmurer mangler rekkverk eller avskjerminger som tilfredsstiller kravene til sikkerhet mot fall og personskader. Innvendige trapper mangler håndløper på begge sider av trappeløpet, og trinn i den ene trappen er ikke ferdigstilt. Løsningene og utførelsen er derfor ikke i samsvar med forskriftskravene som gjaldt for byggeåret og dagens forskrift. Bygget er byggemeldt før kravet om radonsikring ble innført. Ved utleie er det krav om radonmåling, og det er ikke gitt informasjon om at dette er utført.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

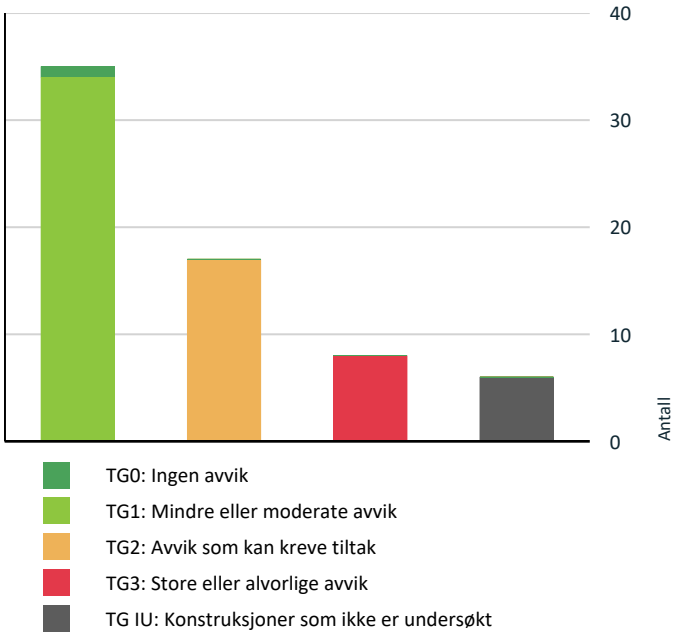
Enebolig

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

Det er avvik på vindu og dør inndelingen for oppholdsrom 2.etasjeplan mot nord, her er det vindu/dør hele ytterveggen. Det er noe mindre avvik på plan og rominndelingen for leiligheten, dette gjelder gang som leder til soverom og bad, her er soverom lengst øst blitt mindre, dør til bad er flyttet og gang utvidet.

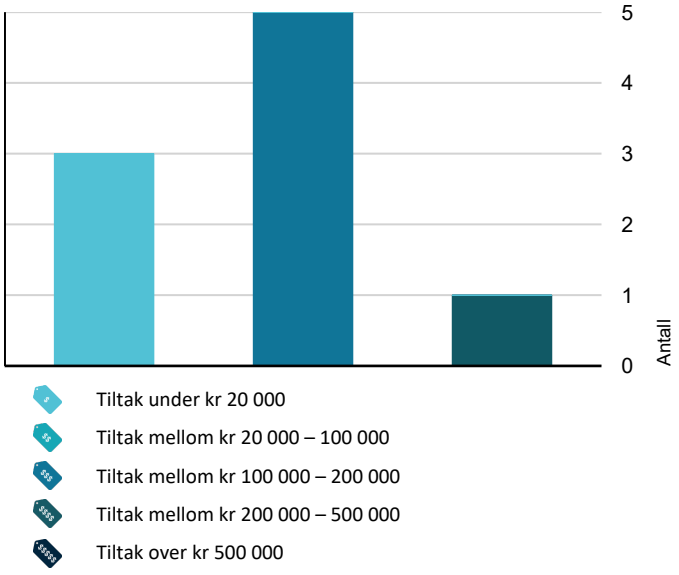
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Utvendig > Nedløp og beslag**	Gå til side
❗	**Utvendig > Veggkonstruksjon**	Gå til side
❗	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
❗	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
❗	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
❗	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2 etasje > Bad/soverom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2 etasje > Bad/soverom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Ambita

Tilbygg / modernisering	
2025	Skiftet sirkulasjonspumpe på vannbårenvarme anlegget ifølge eier.
2020	Skiftet utedelen på varmepumpe anlegget for vannbårenvarme anlegget ifølge eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

To lags asfaltbasert takmembran delvis dekket med elvestein og terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.

Det ble registert noen mindre vanndammer på taktekkingen som følge av noe manglende fall til taksluker og overløp.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Vanndammer kan medføre groe og isdannelser. Tiltak med å lede vann til takslukene bør vurderes for å unngå dette.

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taksluker, beslag, overløp, luftehatter og piperør i metall.

Vurdering av avvik:

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

Overløp fra taktekkingen over 2.etasjeplan er ikke tilkoblet røroppstikket for takvann.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overløp bør tilkobles røropplegget for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra bygningen.

Manglende tiltak vil medføre videre fuktbelastning av fasader, som øker risikoen for fuktskader og videre soppvekst på fasader.

Tilstandsrapport






TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolerte blokker med utvendig lufta fasadeplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte fasadeplater har løsnet ifra innfestingen på lekter.

Deler av utvendig fasader har noe mosevekst og misfarging.

Det er observert fuktskjolder i bakenforliggende treverk som fasadeplatene er innfestet til.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Løse fasadeplater bør festes slik at disse ikke ytterligere løsner mere.

Mosevekst på fasadeplater må vurderes fjernet for å redusere forringelse av materialene og ivareta det estetiske uttrykket på fasaden.

Fuktskjolder på innfesting og lekter bak fasadeplatene må vurderes tiltak med, uten tiltak så vil forringelsen av treverket utvikle seg videre.

Tilstandsrapport






TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av stålplater, bjelker og søyler ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Risikoen ved underkledde takkonstruksjoner er at det kan forekomme skader som ikke er mulig å oppdage før innertakene fjernes.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av metall med to lags glass.




TG 1 Dører

Beskrivelse

Skyvedører og ytterdører av metall med to lags glass. Garasjeport av metall med portåpner.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altaner og terrasser i trekonstruksjon med spaltegulv av lerk og trykkimpregnerte materialer. Blomsterkasser og kanter i tre kledd med kledning av lerk og fasadeplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Blomsterkasser og terrassebordene og er slitte og har en del soppvekst, og det er fukt og råteskader i deler av terrassedekket.

Terrassebordene er montert med liten spalte mellom terrassebordene mot tett underlag, dette gir lite ventilering, og fukt og råteskader vil lettere oppstå.

Det står igjen noe ferdigstilling arbeider av terrasse enebolig bakside.

Vedlikehold, utskiftinger og oppgradering av terrasser og blomsterkasser må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring av fukt og råteskader i blomsterkasser og terrasser, samt nødvendig vedlikehold og utskifting av fuktskadet materialer.

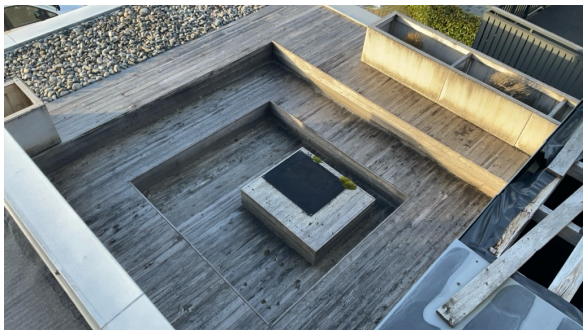
Ved utbedring og reparasjon anbefales det bedre ventileringen av konstruksjonen, og montere terrassebord med god luftespalte mellom terrassebordene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil skadene utvikle seg videre og føre til redusert bæreevne, økte vedlikeholdskostnader og fare for at man kan tråkke gjennom terrassebordene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av tre og granitt blokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Treverket i trappene er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold av trappene bør utføres for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge treverkets levetid.




INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Malte flater, lamminatgulv og gipsplater. Vegger malte flater, lamminatgulv, sementplater, malte plater og gipsplater. Gulv av epoxy malt og umalt. Delvis listefritt utførelse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulldekke elementer av betong med påstøp av betong. Deler av 1.etasje og underetasjen har gulv mot grunnen av betong.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskillene og gulv mot grunnen er stikkprøve kontrollert for skjevheter på enkelt rom. Det ble registert skjevheter innenfor satt avvik på enkelt rom. Spesielt fremtredene ved soveromdør i 1.etasje, og mot vegger og vinduer i dette etasjeplanet.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

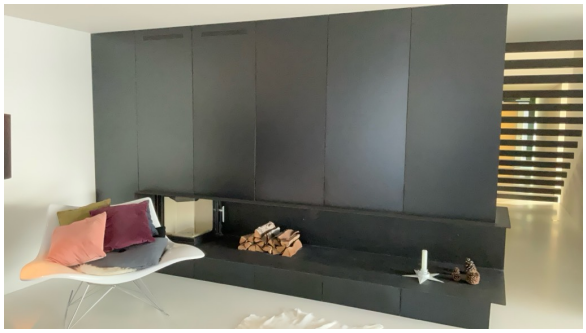
Det bør vurderes utbedring av skjevhetene dersom dette medfører praktiske eller estetiske problemer.

Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være utfordringer med møblering, samt mulig økt slitasje på gulv og dører over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

To isolerte stålpiper tilknyttet to peisovner med glass.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt da det er tilgang til grunnmur på bod i garasje. Ingen unormale forhold ble registert på bod.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Ståltrapper med innfelt håndlist på en side. Fliser i trappetrinn til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappetrinnene til 2. etasjeplan er ikke ferdigstilt med kledning, noe som medfører noe smale inntrinn i trappen.

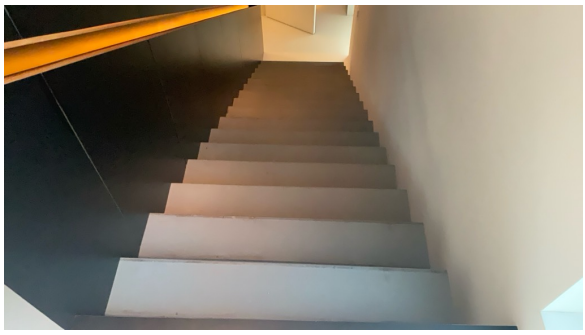
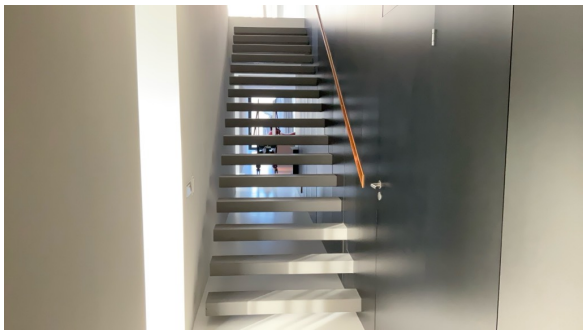
Konsekvens/tiltak

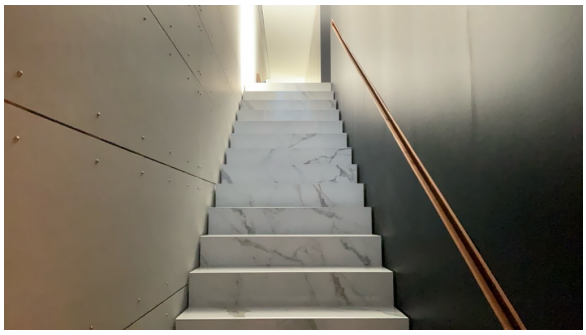
• Tiltak:

Trappetrinnene til 2.etasjeplan bør ferdigstilles med egnet kledning, og det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappeløpene for trappene.

Manglende kledning og smale inntrinn øker risikoen for snubling og fallulykker.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører og skyvedør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innerdør dørbladet til soverommet i 1.etasjeplan tar i gulvet ved åpning av innerdør på grunn av skjevheter i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å tilpasse eller justere døren slik at den ikke tar i gulvet ved åpning av døren.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til slitasje på dørblad og gulv, samt redusert funksjonalitet for døren.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap, innredninger og skyvedører malte, finerte og med speil. Skapinnredning malt med integrert komfyr, kjøleskap og fryseskap.

Tilstandsrapport





VÅTROM

2 ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak gipsplater. Vegger fasadeplater, glass og malte gipsplater ved vask.

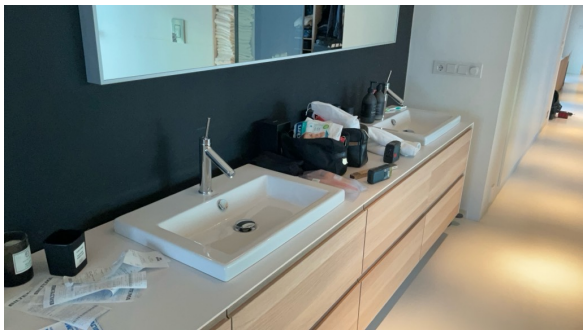
Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.





2 ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Epoxy gulv og spillegulv. Oppbygging av gulvet og innebygget badekar var til hinder for kontroll av fall forholdene på gulvet, avvik på tilstandsgrad kan derfor forekomme ved kontroll av hele gulvflaten.

2 ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt epoxy og to sluker av plast.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Enkel vask, vegghengt wc, dusj og badekar.

2 ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

2 ETASJE > BAD/SOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone for dusjen er ikke mulig på grunn av skapinnredning. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater og flislagte vegger.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv epoxy.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Gulvet har kun noe mindre fall mot sluken.

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulv epoxy med sluk av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er sprekker i epoxy ved ytterdøra.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Utettheter og sprekker i epoxybelegget bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.



2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og badekar.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

2 ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone for badekar er ikke mulig uten fare skader på overflater på soverommet. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater. Vegger malte flater.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Epoxy.

Vurdering av avvik:

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

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er flatt med noe motfall til sluken for deler av gulvet. Lokalt fall ved sluken.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Epoxy med plastsluk.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Malt skapinnredning med benkeplate med nedfelt vask, innredningen har utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.





1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig. Overflate søk med fuktmåler i normalt skadeutsatte deler av våtrommet avdekket ingen unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater og vegger våtromsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Epoxy malt. Gulvet utenfor nedsenket dusjsone er flatt med noe motfall til sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Epoxy gulv med sluk av plast.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusj.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone for dusj er ikke mulig på grunn av skapinnredning. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater og vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplatene har fuktskader i dusjsone.

Dusj er plassert innenfor våtsone for skyvedør, og vil kunne være utsatt for vannsøl.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Det må foretas utbedring av skadede plater.

• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Våtromsplater med fuktskader må utskiftes for å hindre videre skadeutvikling.

Dusjvegg anbefales montert for å sikre innerdør mot vannsprut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv epoxy.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulv utenfor nedsenket dusjnisje er flatt med noe motfall på gulvet til sluken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Epoxy med plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er sprekker i epoxy gulvet rundt sluken.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusj.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Benkeplate ved vasken har fuktskader etter vannsøl ved bruk av vasken.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Benkeplaten bør utbedres eller utskiftes for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone dusj er ikke utført, da det er påvist fuktskader i våtromsplater i dusjen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak og vegger malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv epoxy.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har noe fall til sluken.

Skyvedør i mellom bad og vaskerom vil være utsatt for fuktskader ved lekkasjer eller tilbakeslag fra sluker.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og dørterskel for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for fuktskader på skyvedøren ved lekkasjer eller tilbakeslag fra sluk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulv epoxy med sluk av plast.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom innredning med skyllekar og utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Benkeplater har fuktskader ved vasken.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

• Lokal utbedring må utføres.

Benkeplaten bør utskiftes for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da røropplegget ligger mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapfronter malte. Benkeplater av metall og lamminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert komfyr, kaffemaskin, dampovn, oppvaskmaskin, kjøle og fryseskap.







1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

To ventilator hetter i rustfritt stål med mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapfronter malte. Benkeplate av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp. Fliser på vegg ved benkeplate. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og

Tilstandsrapport

kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Benkeplate ved vask og oppvaskmaskin har fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Benkeplaten bør utbedres eller utskiftes for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ene festet til ventilator uttrekket er knekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feste til ventilatoruttrekket bør repareres eller skiftes ut for å ivareta bruk og funksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med to vannfordelerskap.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

To balanserte ventilasjonsanlegg.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederne er tilkoblet med stikkontakt som var vanlig ved byggeåret. Slik tilkobling kan imidlertid medføre økt risiko for varmgang og brann på grunn av berederens jevne og høye strømforbruk.

Konsekvens/tiltak

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

For å redusere risikoen for varmgang og mulig brannfare bør varmtvannsberederen tilkobles fast av elektriker i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger anlegg.





TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er montert vannbåren varme i alle gulv utenom garasjegulvet ifølge eier. Anlegget henter ifølge eier varme fra luft-til-vann-varmepumpe og varmtvannstank med varmekolbe, som også varmer opp varmtvannet for eneboligens hoveddel.

Tilstandsrapport









Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med to sikringsskap med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av drenerende masser og drensrør, og fuktsikring av grunnmur med knotteplast ifølge eier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer og ringmurer av isolerte elementer med betong ifølge eier.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttningsmur av forskallingsblokker med betong delvis kledd med fasadeplater og treverk.

Tilstandsrapport





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat terrassert og skrående tomtegrunn.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast ifølge eier.

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

Beskrivelse

Altaner, terrasser, trapper og forstøtningsmurer mangler rekkverk eller avskjerminger som tilfredsstiller kravene til sikkerhet mot fall og personskader.

Innvendige trapper mangler håndløper på begge sider av trappeløpet, og trinn i den ene trappen er ikke ferdigstilt.

Løsningene og utførelsen er derfor ikke i samsvar med forskriftskravene som gjaldt for byggeåret og dagens forskrift.

Bygget er byggemeldt før kravet om radonsikring ble innført. Ved utleie er det krav om radonmåling, og det er ikke gitt informasjon om at dette er utført.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Uteområdet, inkludert terrasse, trapper, altan og nivåforskjeller, mangler rekkverk eller avskjerminger som tilfredsstiller kravene til sikkerhet mot fall og personskader. Løsningene er derfor ikke i samsvar med forskriftskrav som gjaldt for byggeår og dagens foreskrift.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Det bør etableres rekkverk eller annen form for avskjerming som oppfyller gjeldende forskriftskrav for byggeår, slik at uteområdet får tilstrekkelig sikring mot fall og risiko for personskade, i henhold til foreskriftkrav som gjaldt for byggeår.

Fravær eller mangelfull sikring av uteområder innebærer en betydelig økt fare for at alvorlige ulykker kan oppstå, særlig for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet. Dette kan medføre ansvar for eier av eiendommen, visst sikringen av uteområdet ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

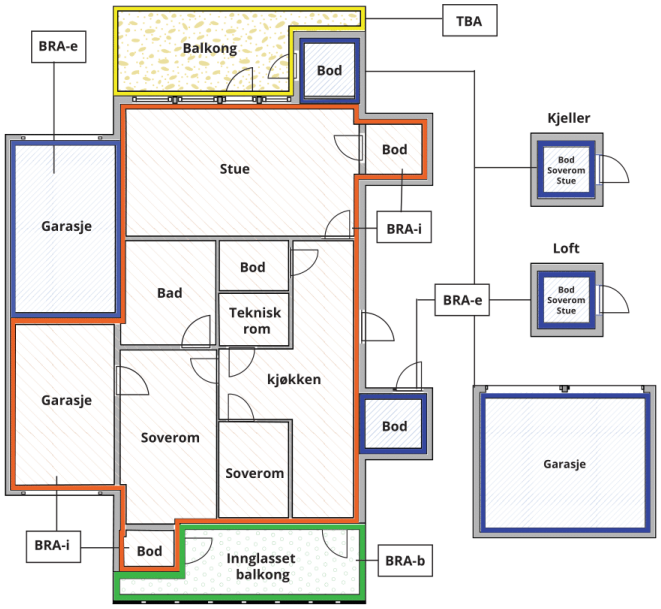
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	138			138	54
1 etasje	240			240	185
Underetasje	14	145		159	45
SUM	**392**	**145**			**284**
SUM BRA	**537**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Bad/soverom, trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2		
1 etasje	Stue/kjøkken/gang, teknisk rom, matbod, vaskerom, bad, soverom		
Underetasje	Entre/gang	Garasje, bod, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på vindu og dør inndelingen for oppholdsrom 2.etasjeplan mot nord, her er det vindu/dør hele ytterveggen. Det er noe mindre avvik på plan og rominndelingen for leiligheten, dette gjelder gang som leder til soverom og bad, her er soverom lengst øst blitt mindre, dør til bad er flyttet og gang utvidet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Trond Berge Kvalsvik	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	7	762		0	1320.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Onglasætra 49 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Torvik Aina Pauline, Kvalsvik Trond Berge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Onglasætra i Ulsteinvik. I kort avstand fra eiendommen ligger barnehage og tursti. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger dagligvarebutikk, idrettsanlegg, barne/ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Onglasætra med planidentifikasjon: 19980006. Reguleringsformål frittliggende småhus bebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående sørvendt stor tomt beliggende i gate uten gjennomgangs trafikk. Tomtearealet er opparbeidet med tre terrasser, trapper, betongplatter, forstøtningsmurer delvis kledd med spiller og fasadeplater, tre-gjerde/levegg, singel og beplanting. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av betong felt med singel mellom. 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Ambita			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Offentlig info for eiendommen			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e□post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.
2	10.05.2026	Det er utført enkelte korrigeringer i tilstandsrapporten etter gjennomgang med eierne samt påfølgende e-postkorrespondanse.
3	22.06.2026	Endret rapport utforming.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Kommunal informasjon for eiendommen er ikke innhentet og kontrollert av takstmann.