Tilstandsrapport

Leilighet

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK

ULSTEIN kommune

gnr. 8, bnr. 421, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 17.11.2026 **Rapportdato:** 23.11.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-2085 **Eiendomsverdi ref nr:** DX3245

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

Takstingeniør/rapportansvarlig

Har over 35 års erfaring fra bygg og eiendomsbransjen, med bakgrunn som tømrer (1988–1993) og selvstendig næringsdrivende byggmester (1993–2002), etterfulgt av tolv år som takstmann i If Skadeforsikring (2002–2014). Siden 2014 arbeidet som selvstendig næringsdrivende takstmann tilknyttet Møretakst AS. Er utdannet takstmann og byggmester, har videreutdanning innen skadetaksering fra BI og er medlem av NITO. Arbeider i all hovedsak med tilstandsrapporter i forbindelse med salg av eiendommer og verditaksering av eiendommer.

Møretakst

Møretakst AS – et sterkt fagmiljø med høy kompetanse Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører, med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontorer i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdivurdering og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Leilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongtakstein. Takrenner, takstige og pipekledning av metall. Takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall. Takkonstruksjon av takstoler, sperrer og limtre med undertak av trefiberplater. Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vinduer av tre malte med to lags glass. Ett vindu med utvendig kledning av metall. Terrasseskyvedør av pvc med to lags glass. Formpresset malt ytterdør. Bjelkelag av tre med sponplater med taktekking av papp med terrassebord. Rekkverk og levegg av tre malt. Deler av rekkverk av metall. Grunnmur, ringmur og fundamenter av betong.

INNVENDIG Gå til side

Tak med malte plater og vegger med malt strie. Gulv med laminatgulv, lakka parkett og fliser. Etasjeskille i bjelkelag med sponplategulv. Deler av hovedplan har gulv mot grunnen av betong. Elementpipe og brannmur murpusset malt med feieluke. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei stålplate. Trapp og rekkverk av tre lakka med åpne trappetrinn. Formpressede malte innerdører. To innerdører med glassfelt. Malte garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad. Tak malte plater. Vegger malt strie og fliser. Flislagt gulv. Baderomsinnredning med dobbel vask, wc, dusjkabinett og boblebadekar. Vaskerom. Tak malte plater. Vegger malt strie og gulv vinylbelegg. Skyllekar, wc, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Lakka profilerte skapfronter. Benkeplater av laminat med vask. Over benkeplater fliser. Utsparing for mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobberrør. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler i enkelte gulv.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	4 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

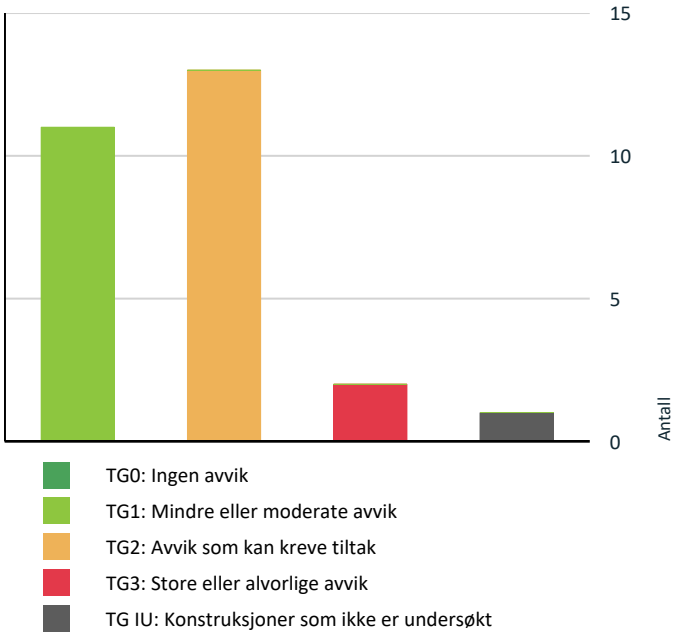
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Loft. Stue og soverom er byggemeldt som lagerrom, og ikke godkjente rom for varig opphold og dagens bruk.

Stue, kjøkken og gang er byggemeldt med åpen løsning. Det er satt opp vegg mellom gang og stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

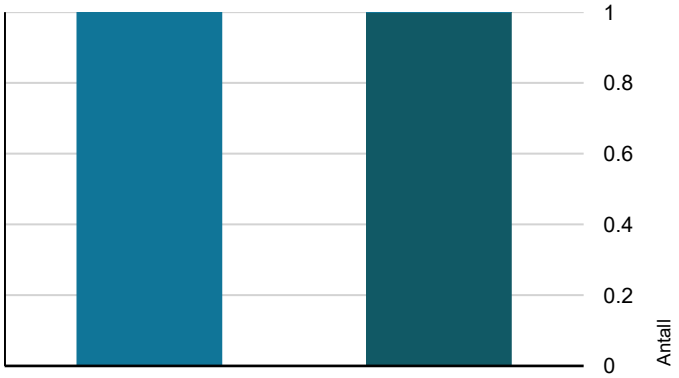
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4 etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Taktekkingen har ikke snøfangere montert. Dette kan utgjøre en sikkerhets risiko. Gå til side
- Det mangler godkjent feieplattform ved piper.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbar vegg nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i henhold til krav som gjaldt for byggeår.
- Det mangler samsvarserklæring for hele el installasjonen.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer og utarbeider lovpålagt dokumentasjon.
- Det mangler brannstige som nødvendig rømningsvei fra loftet utifra dagens bruk.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1999

Kommentar
Rekvirent

Tilbygg / modernisering

2026	Innerdører	Montert ny innerdørblad av typen kompakt ifølge eier.
2026	Terrassedekke	Terrassedekket ble slipt og oljet ifølge eier.
2024	Ytterdør	Montert ny lyd og branndør ifølge eier.
2024	Garasje	Flislagt garasjegulv, ny belysning og hyllesystem ifølge eier.
2024	Solskjerming	Montert veggmontert solmarkise terrasse ifølge eier.
2023	Vedovn	Ny vedovn ble montert ifølge eier.
2023	Garasje	Montert skillevegger i garasje ifølge eier.
2023	Varmtvannstank	Varmelement i varmtvannstanken ble utskiftet ifølge eier.
2022	Elektro	Montert smarthus med straumstyring, alle lyskjelder bytt til LED, nye downlights, smarte dimmere og termostater utskiftet av eier.
2022	Varmtvannstank	Ny varmtvannstank ble montert ifølge eier.
2021	Varmepumpe	Luft til luft varmepumpe ble montert ifølge eier.
2019	Vedlikehold	Terrassebordene ble utskiftet ifølge tidligere eier.
2017	Vindu	Et stue vindu ble utskiftet ifølge tidligere eier.
2017	Dør	Terrassedør ble utskiftet ifølge tidligere eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre taktekking og undertak har økt risiko for slitasje og skader, noe som kan føre til vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
- Taktekkingen og undertaket bør følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt for å unngå plutselige lekkasjer.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, takstige og pipekledning av metall. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever bruk av stillas eller lift.

Vurdering av avvik:

- Takrennesystemet er av eldre dato, noe som kan medføre økt risiko for slitasje og lekkasjer over tid.
- Taktekkingen har ikke snøfangere montert. Dette kan utgjøre en sikkerhets risiko.
- Det mangler godkjent feieplattform ved piper.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takrennesystemet for å sikre funksjon og levetid, og for å unngå lekkasjer.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende godkjent adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og er et avvik fra gjeldende krav.
- Godkjent feie plattform for feier må monteres.
- Ikke godkjent løsning medfører at en ikke får utført offentlig feiing.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler, sperrer og limtre med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjonen er underkledd og isolert, uten inspeksjon muligheter.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Visuelt vurdert fra terrasse.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass. Ett vindu med utvendig kledning av metall. Utvendig malt listverk med beslag. Takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrasseskyvedør av pvc med to lags glass. Utvendig malt listverk med beslag. Formpresset malt ytterdør.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Bjelkelag av tre med sponplater med taktekking av papp med terrassebord. Rekkverk og levegg av tre malt. Deler av rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Terrassebordene er avsluttet mot levegger uten bruk av beslag.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det bør monteres beslag mellom terrassebord og levegger.
- Uten tiltak vil dagens løsning kunne medføre fuktskader i levegger over tid.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminatgulv, lakka parkett og fliser

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe mindre knirk i deler av gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak med malte plater og vegger med malt strie.

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i bjelkelag med sponplategulv. Deler av hovedplan har gulv mot grunnen av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom gang og våtrommene som er større enn 25 mm.

Tilstandsrapport

• Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollert.

Loft. Stue. Målt høydeforskjell gjennom rommet 22 mm, på to meter målelengde 12 mm. Soverom. Målt høydeforskjell gjennom rommet 26 mm, på to meter målelengde 18 mm.

Hovedetasje. Stue/kjøkken/gang. Målt høydeforskjell gjennom rommet 24 mm, på to meter målelengde 13 mm. Soverom. Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Nivåforskjellen mellom rommene bør utbedres dersom den oppleves som sjenerende eller utgjør en snublefare.
• Avretting av gulv vil ikke være lønnsomt som et enkeltstående tiltak. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe og brannmur murpusset malt med feieluke. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei stålplate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbar vegg nærmere enn 300 mm fra feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

Konsekvens/tiltak
• Veggen må brannsikres, eller det må monteres sotlukestein i pipen for å oppfylle krav til avstand fra brennbart materiale.
• Det anbefales å montere ildfast plate under feieluker på piper.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre lakka med åpne trappetrinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i henhold til krav som gjaldt for byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres på vegg for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.
• Manglende håndløper kan medføre økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører. To innerdører med glassfelt.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ifølge eiers egenerklæring har det vært skjeggkre i leiligheten, og det er sanert ved bruk av gift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på eventuell ny aktivitet av skjeggkre, da tilbakefall kan forekomme.
• Ved tegn til aktivitet bør sanering firma kontaktes for videre tiltak, for å unngå spredning og skade på bygningsdeler.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Malte garderobeskap.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger malt strie og fliser. Flislagt gulv. Baderomsinnredning med dobbel vask, wc, dusjkabinett og boblebadekar.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da det var tilgang til å utføre fuktsøk via luke for vann stoppekran i gang mot dusjen. Ingen unormale fuktverdier ble registert.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger malt strie og gulv vinylbelegg. Skyllekar, wc, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

4 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da våtsoner ligger mot badet. Overflate søk etter fukt avdekket ingen unormale forhold eller fuktverdier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Lakka profilerte skapfronter. Benkeplater av laminat med vask. Over benkeplater fliser. Utsparing for mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Benkeplatene ved vasken og oppvaskmaskinen har fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Benkeplatene bør utbedres eller utskiftes for å hindre videre fuktskader og skadeutvikling.
• Det anbefales også å sikre tilstrekkelig fuktsikring rundt vask og oppvaskmaskin for å forebygge fremtidige skader.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet har ikke tilfredsstillende effekt.

Konsekvens/tiltak
• Ventilator og ventilasjonskanal må rengjøres for å bedre avtrekket.
• Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt og fettansamlinger i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Vannledningene er eldre enn 15 år, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på service utført på anlegget de siste to årene, eller service er utført utenfor produsentens anbefalte serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

⚠ 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 automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler i enkelte gulv.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele el installasjonen.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer og utarbeider lovpålagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes lovpålagt samsvarserklæringer for det elektriske anlegget.

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.

• Det anbefales kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, dette med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på installasjonen.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Det mangler brannstige som nødvendig rømningsvei fra loftet utifra dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres godkjent brannstige som rømningsvei fra loftet, for å sikre forsvarlig evakuering ved brann og redusere risikoen for personskade.

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

Tilstandsrapport

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:

- Taktekkingen har ikke snøfangere montert. Dette kan utgjøre en sikkerhets risiko.
- Det mangler godkjent feieplattform ved piper.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbar vegg nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i henhold til krav som gjaldt for byggeår.
- Det mangler samsvarserklæring for hele el installasjonen.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer og utarbeider lovpålagt dokumentasjon.
- Det mangler brannstige som nødvendig rømningsvei fra loftet utifra dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende godkjent adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og er et avvik fra gjeldende krav.
- Godkjent feie plattform for feier må monteres.
- Ikke godkjent løsning medfører at en ikke får utført offentlig feiing.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Veggen må brannsikres, eller det må monteres sotlukestein i pipen for å oppfylle krav til avstand fra brennbart materiale.
- Det anbefales å montere ildfast plate under feieluker på piper.
- Håndløper bør monteres på vegg for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.
- Manglende håndløper kan medføre økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
- Det bør fremskaffes lovpålagt samsvarserklæringer for det elektriske anlegget.
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.
- Det anbefales kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, dette med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på installasjonen.
- Det bør monteres godkjent brannstige som rømningsvei fra loftet, for å sikre forsvarlig evakuering ved brann og redusere risikoen for personskade.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 500 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**3 750 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 750 000**

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

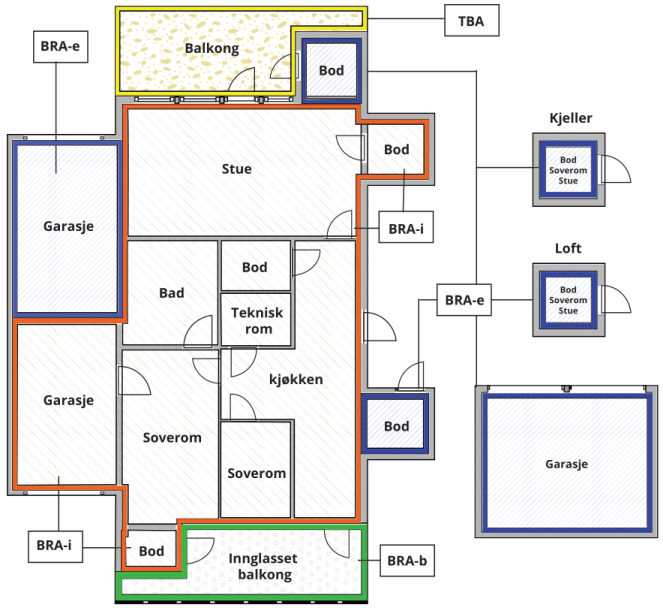
Hva er måleverdig areal?

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?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	33			33	
4 etasje	94	3		97	32
Kjeller		20		20	
SUM	**127**	**23**			**32**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Loft. Stue og soverom er byggemeldt som lagerrom, og ikke godkjente rom for varig opphold og dagens bruk.

Stue, kjøkken og gang er byggemeldt med åpen løsning. Det er satt opp vegg mellom gang og stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bruken av loft til boligformål er ikke omsøkt og godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Martin Mork Kleppe	Megler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	8	421		2	2013.3 m²	Ambita	Eiet

Adresse
Vikegjerde 16E 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver
Kopperstad Øyvind Magnus

Eierandel
185 / 1418

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende Vikegjerde i Ulsteinvik.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Vikemarka - vestre del.

Om tomten

Sørvest vendt felles tomt for sameiet opparbeidet med forstøtningsmur med malt tre-gjerde, betongblokker, gressarealer, beplanting og asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Mørenett tilsynsrapport	08.09.2020		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	16.11.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata	16.11.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	17.04.2000		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.12.1998		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.11.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	16.11.2026		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	19.11.2026		Gjennomgått		Nei
Regnskap sameiet			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e□post.
2	19.11.2026	Lagt inn info om vedlikehold og oppgraderinger etter mottatt e-post fra eier.
3	23.11.2026	Korrigert tilstandsrapporten.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i 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.»*