Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND

ULSTEIN kommune

gnr. 72, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-2077 **Eiendomsverdi ref nr:** QQ1121

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av skifer. Takrennesystem, beslag og pipekledning av sinket metall. Takkonstruksjonen av sperrer med taktro og undertak av duk. Yttervegg bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vinduer, verandadør og ytterdør av tre malte med to lags glass. Veranda og terrasse bjelkelag med terrassebord. Rekkverk av tre malt. Trapper av tre og skifer. Ringmur av naturstein og fundamenter av pipe elementer med betong.

INNVENDIG Gå til side

Tak panel, malt etasjeskille og malte takplater. Vegger panel, tapet, malt panel og malte panelplater. Gulv med beisede gulvbord. Etasjeskiller tre bjelkelag med gulvbord med krypkjeller underkledd med asfaltplater. Stålpipe med vedovn med glass montert på en glassplate. Brannmur med skiferpaneler. Trapp og rekkverk av tre malt med tette trappetrinn. Formpressede malte innerdører og en innerdør med glass. Garderobeskap malt.

VÅTROM Gå til side

Tak malte gulvbord og gulvbjelker. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelfliser. Baderomsinnredning, wc, dusjvegger, skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Profilerte lakka skapfronter og med glass. Benkeplater av tre lakka med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegger over benkeplatene. Integrert komfyr, ventilator og kjøleskap. Utsparing for oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Wc. Malt malt panel og taksperrer. Vegger malt panelplater og gulv vinylbelegg. Baderomsinnredning og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør rør-i-rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Veggmontert varmtvannstank. Mekanisk avtrekk våtrommet utover dette naturlig ventilasjon. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabel bad/vaskerom. Brannvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Skrående og flat terrassert tomtegrunn ved ringmur. Synlig byggegrunn av fjell, steinmasser og singel. Drenering ved ringmur av drenerende masser. Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast. Septiktank av glassfiber.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	5 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Løde

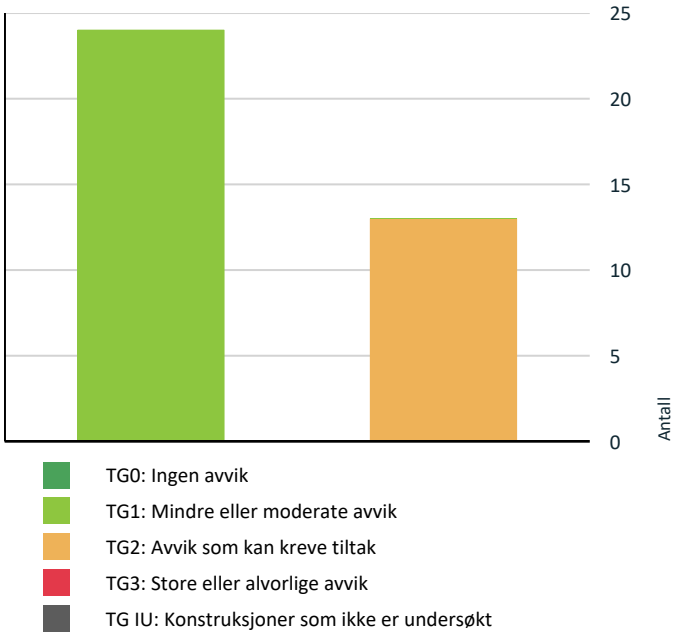
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.	
Rekkverkene på terrasse og veranda er under kravet for byggeår og dagens krav til rekkverk.	
Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet.	
Det mangler rekkverk/sikring i deler av trapp.	
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
Det mangler samsvarserklæring for hele el anlegget. Dette medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet.	
Loftet har ikke vinduer med tilstrekkelig størrelse til å oppfylle kravene for godkjente rømningsvinduer.	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Eier

Tilbygg / modernisering

2026	Avvik	Enkelte mindre avvik i tidligere tilstandsrapport er rettet ifølge eier.
2026	Vanntilføresel	Eiendommen ble tilknyttet eget borevann ifølge eier.
2020	Tilbygg	Yttervegg med ytterdør ble flyttet inn for å lage en innhuk ved ytterdør ifølge eier.
2020	Tilbygg	Det ble bygget takoverbygg over verandadøra ifølge eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav og krav for byggeår.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og er et avvik fra byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Manglende takstige medfører at offentlig feiing ikke vil bli utført, dette øker risikoen for pipebrann.

TG 1 Takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen av sperrer med taktro med undertak av duk ifølge eier.

Tilstandsrapport

TG 1 Yttervegger

Beskrivelse

Yttervegg bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Ifølge eier er det montert vindduk utenpå asfaltplatene på frontfasaden.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass. Utvendig malt listverk.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Veranda og ytterdør av tre malt med to lags glass. Utvendig malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag under dørtersklene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag under dørtersklene for å hindre fuktinntrengning, og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Terrasse - veranda

Beskrivelse

Terrasse og veranda i bjelkelag konstruksjon med terrassebord. Rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkene på terrasse og veranda er under kravet for byggeår og dagens krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å øke rekkverks høyde slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, og kravet for byggeår.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av tre og skifer uten rekkverk montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på begge sider av trappeløpene må monteres for å lukke avviket.
- Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tregulv beiset.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak panel, malt etasjeskille og malte takplater. Vegger panel, tapet, malt panel og malte panelplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som bjelkelagskonstruksjon med gulvbord. I krypkjelleren er etasjeskillet opplagret på limtrebjelker.

Vurdering av avvik:

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

Loft. Soverom sør. Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 20 mm, på to meter målelengde ca. 22 mm. Gang. Målt høydeforskjell gjennom rommet 33 mm, på to meter målelengde 21 mm.

Hovedetasje. Stue/kjøkken. Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 15 mm, på to meter målelengde ca. 12 mm. Gang. Målt høydeforskjell gjennom rommet ca.14 mm, på to meter målelengde ca. 8 mm.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter i etasjeskillene bør vurderes nærmere dersom de oppleves som sjenerende eller forverres over tid.

• Det anbefales å kontrollere alle rom for å få en fullstendig oversikt over eventuelle avvik.

• Manglende kontroll kan medføre risiko for at skjulte skjevheter ikke oppdages, noe som kan føre til behov for oppretting ved senere oppussing.

• Ved oppussing eller fornying av gulvene må oppretting/avretting av gulvene vurderes.

Radon

Beskrivelse

Boligen har en godt ventilert krypkjeller, noe som reduserer eventuell radonproblematikk.

TG 1 Pipe - ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipe tilknyttet en vedovn med glass montert på en glassplate. Brannmur med skiferpaneler.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag underkledd med asfaltplater med klemlekter. Gulv mot grunnen av singel, fjell og stedlige masser.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre malt med tette trappetrinn.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet.

• Det mangler rekkverk/sikring i deler av trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav og kravet for byggeår.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og i henhold til krav for byggeår.
• Det anbefales å montere rekkverk i trappen i henhold til krav for byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører og en innerdør med glass.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i malt utførelse.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte gulvbord og gulvbjelker. Vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen for dusjen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser. Gulvet er flatt med lokalt fall ved sluken.

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

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

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse. Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Høydeforskjellen mellom topp sluk og vanntett sjikt ved dør er målt til 10 mm. Forskriftskravet er 25 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales årlig visuell kontroll av våtromsplater for tegn til fuktskader, og vedlikehold i henhold til leverandør anbefaling.
- For liten høydeforskjell gir økt risiko for vannskader til tilstøtende rom ved et rørbrudd eller tilbakeslag fra sluken.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc, dusjvegger, skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsoner for dusj er ikke mulig da de ligger mot yttervegg. Det er derfor foretatt fuktsøk i luke på bod mot våtrommet. Kontrollen avdekket ingen unormale forhold eller forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte lakka skapfronter og med glass. Benkeplater av tre lakka med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegger over benkeplatene. Integrert komfyr og kjøleskap, utsparing for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak malt panel og taksperrer. Vegger malte panelplater og gulv med vinylbelegg.

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Malt skapinnredning med servant og toalett.

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilering fra toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør-system med vannfordelerskap. Utført av eier som opplyser at han er utdannet rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene i vannfordelerskapet er ikke merket med informasjon om hvilke tappesteder de forsyner.

• Det er ikke montert tettemuffer på vannrørene i vannfordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig med hvilke tappesteder de forsyner. Dette vil forenkle vedlikehold og utskifting.

• Tettemuffer på vannrørene i vannfordelerskapet må monteres for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Utført av eier som opplyser at han er utdannet rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting er løst med ventiler, og ikke ført over yttertak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG 2 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Veggmontert varmtvannsbereder på 30 liter.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at varmtvannsberederen er defekt og er planlagt utskiftet.

Konsekvens/tiltak
• Varmtvannsberederen må påregnes utskiftet for å sikre tilgang til varmtvann.

⚠ 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 i takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler våtrommet ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele el anlegget. Dette medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes lovpålagt dokumentasjon og samsvarserklæring for el anlegget.
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.
• Ved en eventuell el-kontroll vil det bli stilt krav om fremvisning av lovpålagt dokumentasjon, og det vil bli gitt avvik på el innstallasjonen.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Vurdering av avvik:
• Loftet har ikke vinduer med tilstrekkelig størrelse til å oppfylle kravene for godkjente rømningsvinduer.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
• Det bør etableres godkjente rømningsvinduer med tilstrekkelig størrelse på loftet for å oppfylle gjeldende krav til rømningsvei og krav ved byggeår.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Synlig byggegrunn av fjell, steinmasser og singel.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering ved ringmurer av drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av naturstein og fundamenter av pipe elementer med betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående og flat terrassert tomtegrunn ved ringmurene.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall utifra deler av ringmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra ringmuren, for å sikre god bortledning av vann og unngå overflatevann til krypkjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann og avløpsrør av plast med varmekabel på vanninntaket ifølge eier. Røropplegget er utført som egeninnsats av eier som er utdannet rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten av borrevannet for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av glassfiber med overløp til infiltrasjonsgrøft ifølge eier. Nedsetting av septiktank er utført av eier som opplyser at han er utdannet rørlegger.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverkene på terrasse og veranda er under kravet for byggeår og dagens krav til rekkverk.
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet.
- Det mangler rekkverk/sikring i deler av trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele el anlegget. Dette medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet.
- Loftet har ikke vinduer med tilstrekkelig størrelse til å oppfylle kravene for godkjente rømningsvinduer.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav og krav for byggeår.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og er et avvik fra byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Manglende takstige medfører at offentlig feiing ikke vil bli utført, dette øker risikoen for pipebrann.
- Det anbefales å øke rekkverks høyde slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, og kravet for byggeår.
- Rekkverk på begge sider av trappeløpene må monteres for å lukke avviket.
- Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade.
- Det anbefales å heve rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav og kravet for byggeår.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og i henhold til krav for byggeår.
- Det anbefales å montere rekkverk i trappen i henhold til krav for byggeår.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Det bør fremskaffes lovpålagt dokumentasjon og samsvarserklæring for el anlegget.
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.
- Ved en eventuell el-kontroll vil det bli stilt krav om fremvisning av lovpålagt dokumentasjon, og det vil bli gitt avvik på el innstallasjonen.
- Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Det bør etableres godkjente rømningsvinduer med tilstrekkelig størrelse på loftet for å oppfylle gjeldende krav til rømningsvei og krav ved byggeår.

Bygninger på eiendommen

Løde



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår ifølge eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse
Taktekking og takrenner av metall. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Yttervegger bindingsverk og grindverk med stående malt spaltekledning. Vinduer av tre malte med enkle og to lags glass. Plassbygde tredører malte. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Gulv mot grunnen av stedlige løsmasser og betong i bod. Grunnmur og fundamenter av betong og naturstein.

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

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Løde ble tilbygget bod ifølge eier.
2009	Vedlikehold	Ny taktekking, takrenner, utvendig kledning og etasjeskille ifølge eier.

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Taktekking, pipekledning og takrenner av metall. Takkonstruksjon i sperre med taktro. Yttervegger i bindingsverk med liggende, malt bordkledning. Vinduer av tre, malte. Ytterdør av tre, malt. Ringmur av naturstein. Innvendig tak av malt taktro og gulvbord. Vegger av malt panel. Gulv av gulvbord, lakket og malt. Skyvedør av tre. Trapp i tre, malt. El-anlegg med sikringsskap og automatsikringer. Kjøkkeninnredning i malt tre med hybelkomfyr (vask og to kokeplater) og kjøleskap. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Varmtvannstank. Bad med tak av malte plater, vegger av våtromsplater og sponpanel, samt gulv med vinylbelegg. Røropplegg for vask, WC og dusj. Elementpipe tilkoblet vedovn.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**3 500 000**
Løde			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Løde	Kr.		**600 000**
Anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 250 000**

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

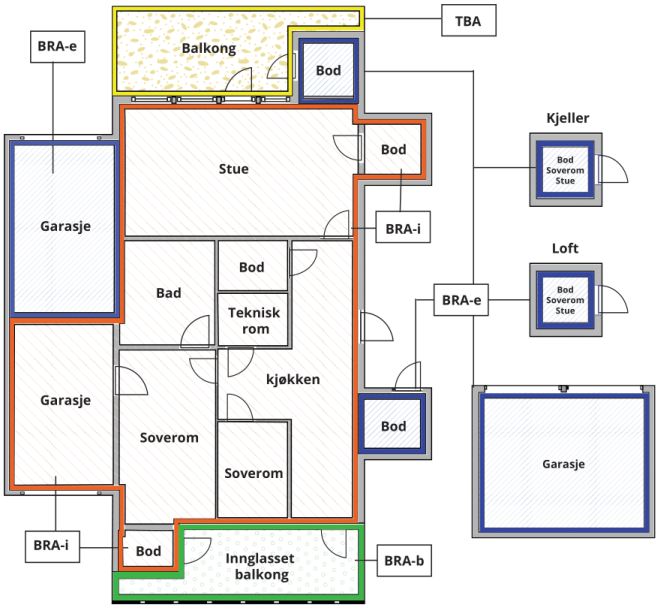
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	31			31		23	54
Hovedetasje	64			64	33		64
SUM	**95**				**33**	**23**	**118**
SUM BRA	**95**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Løde

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hovedetasje		60		60			60
Kjeller		7		7		33	40
SUM		**67**				**33**	**100**
SUM BRA	**67**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Uinnredet lagerom	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, teknisk rom, utedo	

Kommentar

Løde kjeller ca. 34 m2. Arealet er ikke målbart da etasjehøyde er under 1,90 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		14		14		2	16
SUM		**14**				**2**	**16**
SUM BRA	**14**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Stue/kjøkken, bad	

Kommentar

Ikke målbar hems ca. 12 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
30.9.2025	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	72	25		0	2287.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søre Eika 6068 Eiksund

Hjemmelshaver

Eiken Dag Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på sør siden av øya Eika i Eiksund. Fra offentlig parkeringsplass ved Eiksund tunnelen er det ca. 2 km grusvei som går frem til og litt forbi eiendommen. Fra parkeringsplassen er det med bil ca. 15-20 minutter til Ulsteinvik, Ørsta og Volda sentrum.

Adkomstvei

Kommunal gangvei til eiendommen ifølge eier.

Tilknytning vann

Privat grunnboret borevann ifølge eier.

Tilknytning avløp

Septiktank med avrenning til infiltrasjons grøft ifølge eier.

Regulering

Reguleringsplan Eika sørsida med reguleringsformål friluftsformål.

Om tomten

Skrående og flat sørøst vendt stor tomtegrunn. Tomten er opparbeidet med tre terrasse med rekkverk, skifer platt, steingard og gressarealer. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

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
Egenerklæring	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	Tilstandsrapporten oppdatert og ferdigstilt og sendt til eier per e□post.

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.»*