

Tilstandsrapport



Enebolig



Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 24, bnr. 58

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 21.09.2026

Rapportdato: 29.09.2026

Oppdragsnr.: 11169-2050

Eiendomsverdi ref nr: PH8245

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg

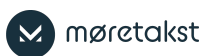


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.



Rapportansvarlig



Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1860

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av skifer. Takrenner, takstige, snøfangere, feieplattform og pipekledning av metall. Takvindu. Takkonstruksjon av tresperrer og rundtømmer med taktro. Yttervegger av tømmer og bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vinduer av pvc og tre malte med to-lags og tre-lags glass. Ytterdør av pvc med tre-lags glass. Bi-inngangsdører formpresset malte. Grunnmur og fundamenter av naturstein og betong. Tilbygg betongplate.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak rundtømmer med beisa og ubehandla taktro, malte gulvbord og synlige bjelker. Vegger beisa tømmer, beisa panel, malt panel og betong. Gulv malte og beisa gulvbord, teppe, fliser og betong. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong og stein med brønn. Elementpipe med feieluke innkledd med steinpaneler og tilknyttet en vedovn. Eldre gruepeis i kjeller som ikke lenger er i bruk. Trapp og rekkverk av tre malt med tette trappetrinn. Innerdører av tre malte, plassbygd tredør malt, finert innerdører og skyvedør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Tak med synlige åser og gulvbord. Vegger med malt panel og flislagt gulv. Malt baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte malte skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegg over benkeplater. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator hette med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Tak panel og vegger malt panel. Flislagt gulv. Malt baderomsinnredning med vask, wc og røropplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber og rør i rør. Avløpsrør av plast av metall. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler i gulv på bad og i tilbygget. Brannvarslere, brannslukkingsapparat og to veggmontert stiger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Ukjent byggegrunn. Ukjent utførelse på dreneringen. Fuksikring av grunnmur er ikke synlig montert. Forstøtningsmurer og trapper av naturstein. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	263 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun tegninger av tilbygget.

Stabbur

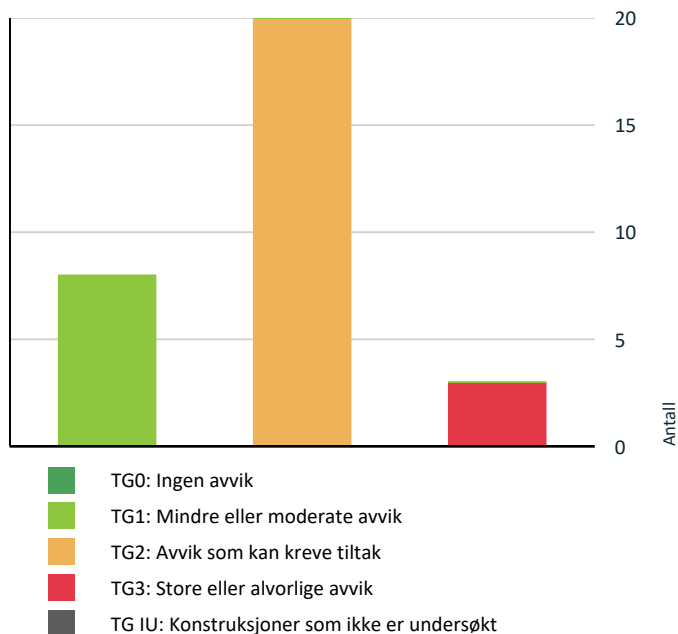
- Det foreligger ikke tegninger

Løde

- Det foreligger ikke tegninger

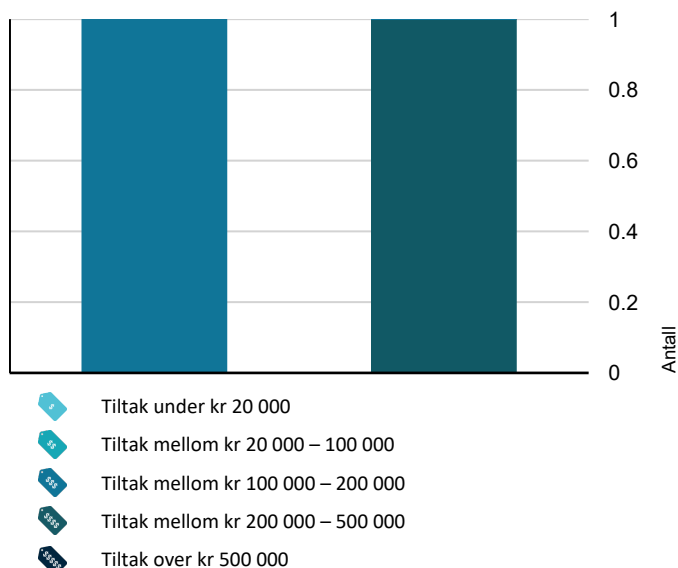
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [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 > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Toalettrom > Hovedetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpet på utvendig trapp.
- ! Trappen har løst rekkverk med dårlig sidestøtte ved belastning.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- ! Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1860

Kommentar
Ifølge tidligere salgsoppgave

Tilbygg / modernisering

Dato	Byggeår	Beskrivelse
2004	Tilbygg	Hovedetasje bakside ble tilbygget wc og entre ifølge byggesøknad.

UTVENDIG

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.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Vannbordene på taktekkingen er slitte, har avskalling av maling og begynnende fuktskader.
- Eier har informert om at enkelte taksteiner tidvis har løsnet og må festes tilbake på plass.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden på taktekkingen jevnlig, og foreta utskifting dersom det oppdages tegn til svekkelser eller lekkasjer.
- Vannbordene bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktopptak og forringelse av konstruksjonen.
- Det bør gjennomføres nærmere kontroll av taktekkingen for å avdekke eventuelle løse eller dårlig festede taksteiner.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, takstige, feieplattform og pipekledning av metall. Snøfangere av metall og tre på taktekkingens frontfasade. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever bruk av stillas eller lift.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra alle taknedløp ved grunnmur.
- Pipekledningen har avskalling av plastbelegg.
- Takrenner bør rengjøres for løv og avleiringer.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann vil føre til økt fuktbelastning av grunnmuren, med risiko for fuktinntrenging i kjeller.
- Pipekledningen bør utbedres eller fornyes for å hindre videre avskalling og forringelse av metallbeskyttelsen av pipe.
- Takrenner bør rengjøres for løv og avleiringer for å sikre god vannavledning og forhindre tilstopping.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tresperrer og rundtømmer med taktro.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen innvendig har en del synlige skjevheter og nedbøy.
- Synlige deler av takkonstruksjonen har en del mott hull skader i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes om det er behov for å rette opp skjevhetene i takkonstruksjonen, ved fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om det er aktiv mott i treverket av fagfolk.
- Ved påvist aktivitet må nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre skadeutvikling, og svekkelse av takkonstruksjonen.

! TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tømmer og bindingsverk. Stedvis er yttervegger utført og vindtettet med asfaltplater med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- I egenerklæring er det opplyst om mus har vært tatt på felle inni i boligen.
- Det er stedvis observert mottskader i tømmervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for å hindre mus i å komme inni boligen må påregnes, ved tetting av mulige inngangspunkter.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen og luktproblemer.
- Mottskader må holdes under observasjon, ved tegn til aktiv mott må tiltak påregnes, for å unngå svekkelser av tømmervegger.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

! TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall.

Vurdering av avvik:

- Glasset i takvinduet er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Glasset i takvinduet bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for kondens.

! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av pvc med tre-lags glass. Bi-inngangsdører formpresset malte. Utvendig malt listverk med beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer for kjellerdøren. Det mangler beslag/tetting ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag eller tetting ved dørterskelen for å hindre vanninntrengning og fuktskader i dørterskelen.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av naturstein med impregnert tre rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpet på utvendig trapp.
- Trappen har løst rekkverk med dårlig sidestøtte ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv malte og beisa gulvbord, teppe, fliser og betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak rundtømmer med beisa og ubehandla taktro, malte gulvbord og synlige bjelker. Vegger beisa tømmer, beisa panel, malt panel og betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong og stein med brønn. Understøtting av deler av bjelkelag kjeller med stålbjelke.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger og skjevheter i etasjeskille.
- Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollert i henhold til forskrift.

Loft: Stue: Målt høydeforskjell gjennom rommet 20 mm, på to meter målelengde 15 mm. Soverom nord: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 20 mm. Nivåforskjell mellom rom 40-65 mm.

Hovedetasje:- Stue/kjøkken: Målt høydeforskjell gjennom rommet 25 - 50 mm, på to meter målelengde 20-25 mm. Gang m/trapp: Målt høydeforskjell gjennom rommet 55 mm, på to meter målelengde 45 mm. Nivåforskjell mellom rom 35 -225 mm.

Kjeller:- Største rommet: Målt høydeforskjell gjennom rommet 40 mm, på to meter målelengde 25 mm. Minste rommet: Målt høydeforskjell gjennom rommet 90 mm, på to meter målelengde 65 mm. Nivåforskjell rom 150 mm.

- Synlige deler av etasjeskillene har en del mottskader.

Tilstandsrapport

- Begge etasjeskillene har en del svikt i gulvende ved hard gange, og det er stedvis knirk i gulvene på enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen.
- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang.
- Dette vil ikke være økonomisk rasjonelt og foreta oppretting av gulv og nivåer som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig som denne.
- Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
- Det bør vurderes tiltak for å utbedre svikt og knirk i gulvene dersom svikten skyldes underliggende konstruksjonssvakheter.



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.



TG 1

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke innkledd med steinpaneler og tilknyttet en vedovn. Eldre gruepeis i kjeller som ikke lenger er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.



TG 3

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har synlig grunnmur mot terreng som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktinntrekk fra terreng og i grunnen i deler av kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør og må foretas tiltak for å redusere og begrense fuktinntrekk til kjeller.
- Kostnadsestimat se punktet drenering.



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 vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av tre malte, plassbygd tredør malt, finert innerdører og skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Det bør påregnes lokal utbedring eller utskiftning av dører med slitasje, for å sikre funksjon og unngå ytterligere forringelse.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tak med synlige åser og gulvbord. Vegger med malt panel. Gulv med fliser og oppkant. Malt baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har ikke vanntett utførelse, og det er motfall til sluken. Rommet 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.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt i åpning i vegg mot våtsone for dusjen, uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte malte skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegg over benkeplater. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator hette med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken

TOALETTROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak panel og vegger malt panel. Flislagt gulv.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Malt baderomsinnredning med vask, wc og røropplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon ved å montere mekanisk avtrekk, for å redusere risikoen for dårlig luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber og rør i rør.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Vannrør i kjeller vil kunne være utsatt for frostskaider.
- Synlige deler av kobberrørene har en del korrosjonsskaider.
- Røropplegget av rør-i-rør er montert uten vannfordelerskap i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskaider.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrørene i kjelleren bør isoleres for å redusere risikoen for frostskaider, som kan føre til lekkasjer og vannskaider.
- Det bør vurderes utskifting av korroderte kobberrør for å unngå lekkasjer og følgeskaider på bygningen.
- Det bør etableres vannfordelerskap for rør-i-rør-systemet for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages og ledes kontrollert bort.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast av metall.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, og gjenstående brukstid luft til luft varmepumpe er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen for å sikre forsvarlig drift og forlenge levetiden.
- Manglende service medfører økt risiko for driftsstans og redusert effekt.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank 200 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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. Varmekabler i gulv på bad og i tilbygget. El-bil lader er montert.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Brannvarslere, brannslukkingsapparat og to veggmontert stiger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent utførelse på dreneringen. Fuktsikring av grunnmur er ikke synlig montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmur og kjeller.
- Det er påvist fuktinntrekk i deler av kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Dreneringen bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes ut, da det er påvist fuktinntrekk i kjelleren og utførelsen er ukjent.
- Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering er økt risiko for videre og økt fuktinntrekk til kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter av naturstein og betong. Tilbygg betongplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og skjevheter i grunnmuren.
- Deler av grunnmuren av naturstein er bygget uten betong mellom natursteinene.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Det bør vurderes og utføres tiltak for å tette åpninger mellom steinene i grunnmuren for å hindre at skadedyr kan ta seg inni grunnmuren.



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.
- Rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

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

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Varmekabel er montert på deler av hovedvanninntaket.

Vurdering av avvik:

- Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av ukjent utførelse, alder og tilstand på røropplegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør for å avdekke utførelse, alder og tilstand.
- Konsekvensen av manglende kunnskap om røropplegget er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller fremtidige skader.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpet på utvendig trapp.
- Trappen har løst rekkverk med dårlig sidestøtte ved belastning.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og 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.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.
- Rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Bod/lagerrom

Byggeår

1860

Kommentar

Ifølge tidligere salgsoppgave

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av noe utsatt vedlikehold, og står foran vedlikehold, oppgradering og renovering.

Beskrivelse

Taktekking av skifer. Takkonstruksjon av rundtømmer med taktro. Yttervegger av tømmer og bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vinduer av tre malte med kobla glass. Ytterdør av tre malt. Etasjeskille av trebjelkelag med gulvbord. Trapp av tre. Fundamenter av naturstein og betongsøyler.

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

Løde



Anvendelse

Lagerrom/drivhus

Byggeår

1900

Kommentar

Ifølge tidligere salgsoppgave

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av utsatt vedlikehold over tid, og står foran total renovering innen kort tid.

Beskrivelse

Taktekking av bølgeblikkplater og pvc plater drivhus. Takkonstruksjon av sperrer med lekter og taktro. Yttervegger bindingsverk med liggende og stående malt bordkledning. Drivhus lysplater av pvc. Vindu av tre med enkle glass og drivhus plast glass. Ytterdører av tre malte. Etasjeskille av bjelkelag med gulvbord. Gulv mot grunnen jord og stein. Ringmur og grunnmur av naturstein og betong.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/146 m²

Enebolig: 3 Soverom, 3 Stuer, 2 Gang, Kjøkken, Bad, Vindfang, Toalettrom, 2 Bod, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Stabbur, Løde
Bruksareal andre bygg: 78 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et normalt velfungerende boligmarked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1	Hasundvegen 41 ,6065 ULSTEINVIK	124 m ²	1917 3 sov	17-06-2025	3 000 000	3 900 000		3 900 000	31 452
2	Krushammarvegen 15 ,6065 ULSTEINVIK	133 m ²	1947 2 sov	24-03-2026	3 490 000	3 350 000		3 350 000	25 188
3	Strandvegen 84 ,6065 ULSTEINVIK	124 m ²	1929 5 sov	05-11-2020	2 950 000	2 750 000		2 750 000	22 177
4	Vikemyra 21 ,6065 ULSTEINVIK	116 m ²	1917 4 sov	10-10-2025	2 990 000	2 450 000		2 450 000	19 444
5	Strandabøskogen 12 ,6065 ULSTEINVIK	151 m ²	1952 4 sov	10-06-2021	2 590 000	2 500 000		2 500 000	16 556
6	Strandvegen 81 ,6065 ULSTEINVIK	166 m ²	1953 5 sov	07-02-2024	2 490 000	2 450 000		2 450 000	14 759
7	Strandvegen 94 ,6065 ULSTEINVIK	179 m ²	1966 4 sov	20-05-2024	2 790 000	2 800 000		2 800 000	14 213
8	Gamlevegen 81 ,6065 ULSTEINVIK	181 m ²	1922 3 sov	26-02-2026	1 990 000	2 200 000		2 200 000	12 155

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	100 000

Løde

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Løde	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

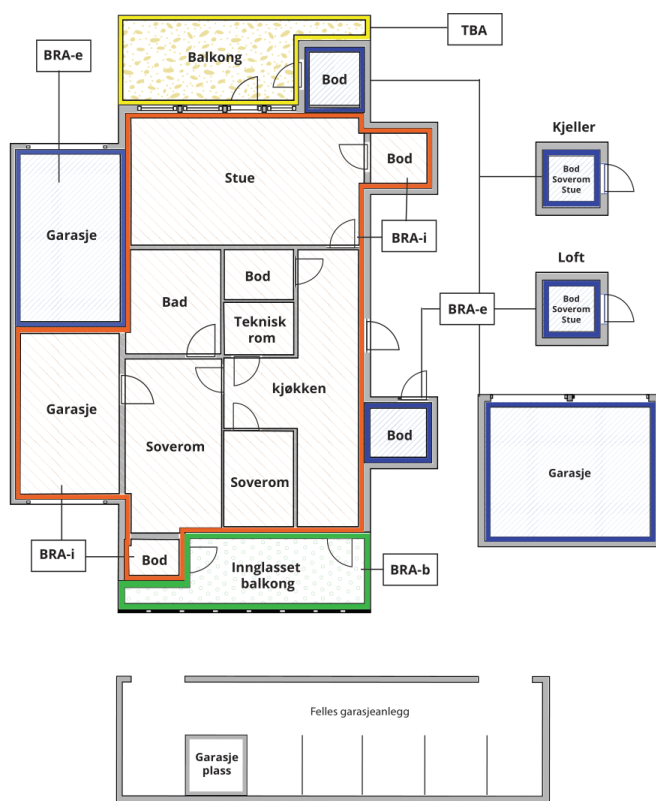
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	58			58		25	83
Hovedetasje	88			88			88
Kjeller		39		39			39
SUM	146	39				25	210
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, stue, gang, soverom 2, soverom 3		
Hovedetasje	Stue, gang, kjøkken, bad, vindfang, toalettrom, stue 2, bod, bod 2		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2	

Kommentar

Kjeller med varierende etasjehøyde rundt +/- 1,90 meter. Skjevheter i etasjeskille og gulv, medfører at det er vanskelig og måle opp det målbare arealet over 1,90 meter nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegninger av tilbygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		11		11		16	27
Hovedetasje		27		27			27
SUM		38				16	54
SUM BRA	38						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
Hovedetasje		Bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Løde

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		25		25	
Kjeller		15		15	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Bod, bod 2	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, drivhus	

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
21.9.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Johan Bjørkedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	24	58		0	1961.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandabøskogen 22 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Bjørkedal Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Strandabøen. Det er kort avstand til Ulsteinvik sentrum, barne/ungdomsskole, barnehager, videregående skole og Høddvoll stadion. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger barneskole på Hasund, barnehager og idrettsanlegg i Sundgotmarka.

Adkomstvei

Privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område.

Om tomten

Stor vestvendt skrående og flat terrassert tomt. Tomtearealet er opparbeidet med trapper, forstøtningsmurer, netting-gjerde, tre-terrasse med levegg, singel, plen og gressarealer, noe løvskog. Innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har utsikt og gode solforhold. Tomten har sjenerende trafikkstøy.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune. Arealformål boligbebyggelse nåværende.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomskart	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkeldata	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	28.03.2019		Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg	06.10.2004		Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Mørenett tilsynsrapport	13.10.2020		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	28.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	Tilstandsrapporten 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 minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser,

Forutsetninger

servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
Kommunal informasjon og egenerklæring for eiendommen er ikke
innhentet og kontrollert av takstmann.