

Tilstandsrapport



Leilighet



Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 7, bnr. 694, snr. 2

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 14.09.2026

Rapportdato: 21.09.2026

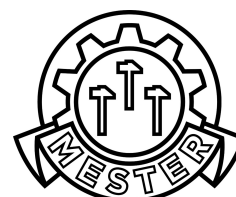
Oppdragsnr.: 11169-2044

Eiendomsverdi ref nr: HY7786

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

A stylized, handwritten signature of Øyvind Tjervåg in black ink, set against a light purple rectangular background.

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Leilighet - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av glasert takstein og papp. Takrenner, snøfangere, takstige, beslag og pipeledning av metall. Takkonstruksjon av takstoler med ukjent undertak. Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vinduer og verandadører av tre malte med to lags glass. Ytterdør formpresset malt. Altan av betong med fliser. Rekkverk av tre malt. Levegg av glass og tre malt. Lagerkasser av tre med metall tak. Pergola. Grunnmur og fundamenter av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malt panel. Vegger malte panelplater og panel. Gulv lakka parkett. Etasjeskille i trekonstruksjon og betongelementer. Elementpipe med feieluke tilknyttet en vedovn med glass. Trapp og rekkverk av tre lakka. Deler av rekkverk av metall. Innerdører av tre malte. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Tak malt panel. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, wc og dusjvegger.

Vaskerom. Tak malt panel. Vegger malte panelplater og flislagt gulv. Malt innredning med benkeplate og skyllekar med utsparing for vaskemaskin, tørketrommel, kjøl/fryseskap og vinskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter malte og med glass. Benkeplater av laminat og stein med underlimt vask og platetopp. Integrert komfyr, ventilator, mikroovn/komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Tak malt panel. Vegger våtromsplater og flislagt gulv. Malt baderomsinnredning og vegghengt wc.

Badstue. Tak og vegger panel, flislagt gulv. Glassdør. Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El anlegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler våtrommene og toalettrom. Brannvarslere, brannslukkingsapparat og veggmontert brannstige.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Skrående og flat terrassert tomtegrunn. Ukjent drenering og fuktsikring. Forstøtningsmur av naturstein. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

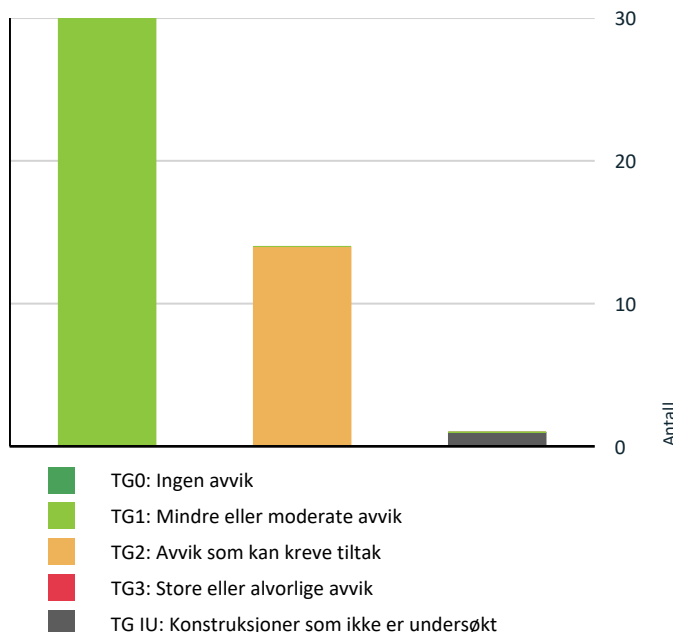
Leilighet

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

Tegninger viser at deler av stue er avdelt med et soverom/arbeidsrom, dette er ikke bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Loft > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Takvalmer ved endevegger har ikke snøfangere. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)

! Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt dagens krav til rekkverkshøyde.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det mangler rekkverk eller annen sikring av forstøtningsmurene utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2000

Kommentar
Ambita

Tilbygg / modernisering

2026	Pipe	Lekkasje ved pipe utbedret av håndverkere ifølge eiere.
2026	Garasje	Montert ny garasjeportåpner ifølge eiere.
2025	Yttervegg	Utvendige fasader ble malt ifølge eiere.
2024	Garasje	Montert ny garasjeport ifølge eiere.
2023	Pergola	Pergola ble montert ifølge eiere.
2020	Toalettrom	Toalettrommet ble oppusset ifølge eiere.
2019	Elektro	Montert el bil lader ifølge eiere.
2013	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning ifølge eiere.
2013	Vaskerom	Vaskerommet ble oppusset ifølge eiere.
2011	Pipe	Skade på pipe utbedret av håndverkere ifølge eiere.
2011	Elektro	Det ble montert nye automatsikringer med jordfeilvern ble montert ifølge eiere.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av glasert takstein og papp. 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.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner, dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, snøfangere, takstiger, beslag og pipeledning av metall. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever bruk av stillas eller lift.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Takvalmer ved endevegger har ikke snøfangere. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med ukjent undertak. Takkonstruksjonen er underkledd uten kontroll muligheter.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass. Utvendig malt trelistverk med beslag. Takvindu av tre malt med to-lags glass med kledning av metall.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Verandadører av tre malte med to lags glass. Utvendig malt listverk med beslag. Ytterdør formpresset malt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda av betong med fliser. Rekkverk av tre malt. Levegg av glass og tre malt. Lagerkasser av tre med metall tak. Pergola.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Flisene på altanen har flere sprekker, og det er hulrom under deler av flissettingen.
- Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt dagens krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det bør gjennomføres lokal utbedring av fliser med sprekker og områder med hulrom under flisene.
- Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at flisene løsner eller sprekker ytterligere.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv lakka parkett.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak malt panel. Vegger malte panelplater og panel.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i trekonstruksjon og betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er målt en nivåforskjell på 37 mm på gulvene mellom bad og stue på loftet.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilfredsstillende tilstand bør gulvflatene rettes opp dersom dette anses hensiktsmessig. Konsekvensen av høydeforskjellen er redusert brukskomfort og risiko for snublefare, samt at det kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen som bør vurderes nærmere.
- Forholdet vurderes og ikke kreve tiltak, uten om en har ønske om etasjeplan uten nivåforskjeller.

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke tilknyttet en vedovn med glass.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre lakka. Deler av rekkverk av metall.

Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innerdører av tre malte.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

LOFT > BAD

! 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.
- Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malt panel og flislagte vegger.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

LOFT > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke synlig membran mellom klemringen og sluket, membran er synlig på topp av klemringen.
- Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilfredsstillende høyde på det vanntette sjiktet ved dørterskelen og topp slukrist i henhold til forskriftskravet.
- Terskel til dusj er høyere enn det vanntette sjiktet ved innerdør terskel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Ved en vannlekkasje utenfor dusjen, så vil vann renne ut innerdør før vannet når sluken.
- Det bør etableres hull eller spalte i terskel til dusjen, slik at hele gulvet på våtrommet har tilgang til sluken.

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc og dusjvegger.

LOFT > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2 ETASJE > VASKEROM

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.

2 ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malt panel og vegger malte panelplater.

2 ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

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.

2 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- 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.

2 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Malt innredning med benkeplate og skyllekar med utsparing for vaskemaskin, tørketrommel, kjøl/fryseskap og vinskap.

2 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da røropplegg og våtsoner ligger mot brannvegg. Overflatesøk etter fukt avdekket ingen unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapfronter malte og med glass. Benkeplater av laminat og stein med underlimt vask og platetopp. Integrert komfyr, mikroovn/komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i rustfritt stål og glass.

TOALETTROM

2 ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak malt panel. Vegger våtromsplater og flislagt gulv.

2 ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Malt baderomsinnredning og vegghegt wc.

2 ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

LOFT > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak og vegger panel, flislagt gulv med sokkelfliser. Glassdør.

LOFT > BADSTUE

! TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Badstue ovnen er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Badstue ovn eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon bestående av veggventiler og spalteventiler i vinduer.

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

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det bør utføres service på anlegget.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2010

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

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler på våtrommene og toalettrom ifølge eiere.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere, brannslukkingsapparat og vegg montert brannstige.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter av betong.



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av naturstein på felles tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående og flat terrassert tomtgrunn.

Tilstandsrapport

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Takvalmer ved endevegger har ikke snøfangere. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt dagens krav til rekkverkshøyde.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring av 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.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m²/130 m²

Leilighet: 3 Soverom, Stue, Bad, Badstue, Stue/kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Garasje, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 5 500 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vikegjærde 24 B ,6065 ULSTEINVIK 93 m ² 1995 3 sov	23-04-2025	3 600 000	3 920 000		3 920 000	42 151
2 Vikegjærde 18 D ,6065 ULSTEINVIK 107 m ² 1999 3 sov	29-07-2026		3 500 000		3 500 000	32 710
3 Osnesbrunene 23D ,6065 ULSTEINVIK 129 m ² 2000 3 sov	08-04-2021	3 890 000	3 750 000		3 750 000	29 070
4 Osnesbrunene 21C ,6065 ULSTEINVIK 131 m ² 2001 3 sov	14-03-2023	2 990 000	3 700 050		3 700 050	28 245
5 Vikegjærde 15 ,6065 ULSTEINVIK 110 m ² 2000 3 sov	17-03-2025	2 990 000	3 200 000		3 200 000	27 586

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

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	4 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 650 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	850 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

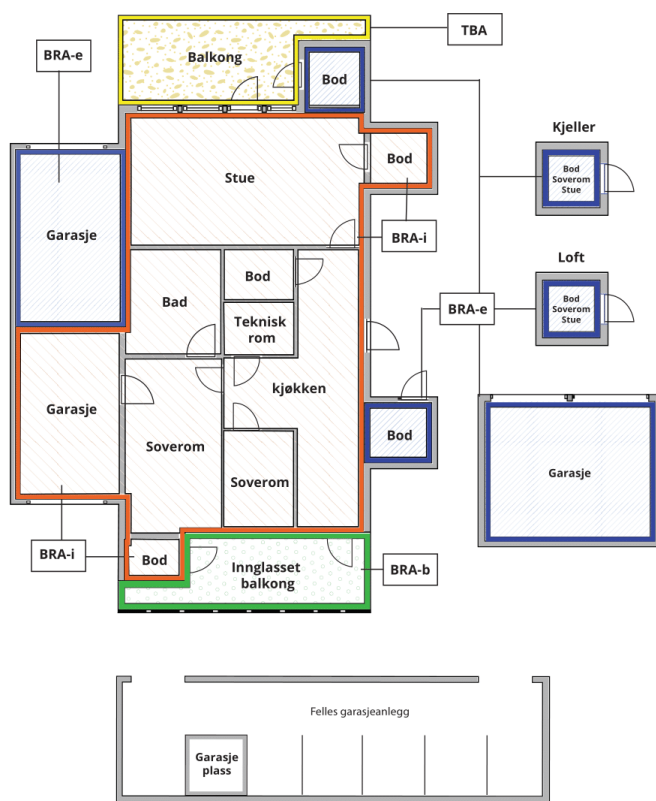
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Leilighet

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	56			56		4	60
2 Etasje	74			74	27		74
Kjeller		30		30			30
SUM	130	30			27	4	164
SUM BRA	160						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bad, badstue		
2 Etasje	Stue/kjøkken/gang, toalettrom, vaskerom		
Kjeller		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger viser at deler av stue er avdelt med et soverom/arbeidsrom, dette er ikke bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Eli Helen Limstrand	Eier
	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Leif Hatløy	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	7	694		2	1899.1 m ²	Ambita	Eiet
Adresse							
Osnesbrunene 23C 6065 Ulsteinvik							
Hjemmelshaver							
Limstrand Eli Helen, Hatløy Leif							
Eierandel							
133 / 944							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Osnesbrunene. Fra eiendommen er det kort avstand til turstier, barnehager, barne/ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Brunene med planidentifikasjon: 19920002. Reguleringsformål konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Skrående og flat terrassert sørvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasser, forstøtningsmur av naturstein, belegningsstein, kantstein, beplantning og plen arealer. Parkeringsarealer og intern veier med toppdekke av asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift

Kommuneplan

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplan	23.12.1992		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	28.03.2019		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.11.1996		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	12.05.2000		Gjennomgått		Nei
Linja tilsynsrapport	06.06.2023		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunekart	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	18.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere per e-post for gjennomgang av rapporten.
2	21.09.2026	Korrigert enkelte punkter i rapporten etter mottatt e-post fra eiere.

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.”*

Leiligheten er en del av et sameie, og det er i denne rapporten

Forutsetninger

kun foretatt tilstandsvurdering av selve leiligheten innvendig, samt vindu, dører og altan.