

Tilstandsrapport



Enebolig



Vikemarkhøgda 14, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 8, bnr. 517

Markedsverdi

8 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 15.10.2026

Rapportdato: 21.10.2026

Oppdragsnr.: 11169-2068

Eiendomsverdi ref nr: XB7551

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

Takstingeniør/rapportansvarlig

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

Møretakst

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



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 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein. Takrenner, snøfangere, takstige og pipekledning av metall. Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater. Utvendige fasader liggende og stående oljet bordkledning og fasadeplater. Vinduer og verandadør av pvc med tre lags glass. Ytterdører formpresset malte med to lags glass. Veranda i tre konstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Levegg av tre med oljet bordkledning. Terrasse av tre med spaltegulv av terrassebord. Levegg av tre med oljet bordkledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater. Vegger malte flater og tapet. Gulv lakka parkett og fliser. Etasjeskille i tre med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong. Isolert stålppe tilknyttet en malt peis med glassdør og glassplate på gulvet. Trapp og rekkverk av tre lakka med metall spiller og tette trappetrinn. Formpressede malte innerdører og skyvedør, enkelt innerdører med glass. Skyvedørsgarderober og malte garderober. Grunnmur og ringmurer av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss og fasadeplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje. Tak malte flater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett.

Bad kjeller. Tak malte flater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjkabinett og badekar.

Vaskerom kjeller. Tak malte flater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv. Malt vaskerom innredning med benkeplate med skyllekar. Innredningen har utsparring for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Glassplate på vegg ved platetopp. Integrert steam/komfyr, komfyr, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator hette av metall med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Balansert ventilasjonsanlegg. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler og varmefolie i alle gulv utenom gang og bod i hovedetasje. Brannvarslere og brannslukkingsapparater. Sentralstøvsuger anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående tomtegrunn. Ukjent byggegrunn. Drenering av drenerende masser og drenerør, fuktsikring av grunnmur med knotteplast. Forstøttningsmur av naturstein. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	264 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	204 m ²
Totalpris	8 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

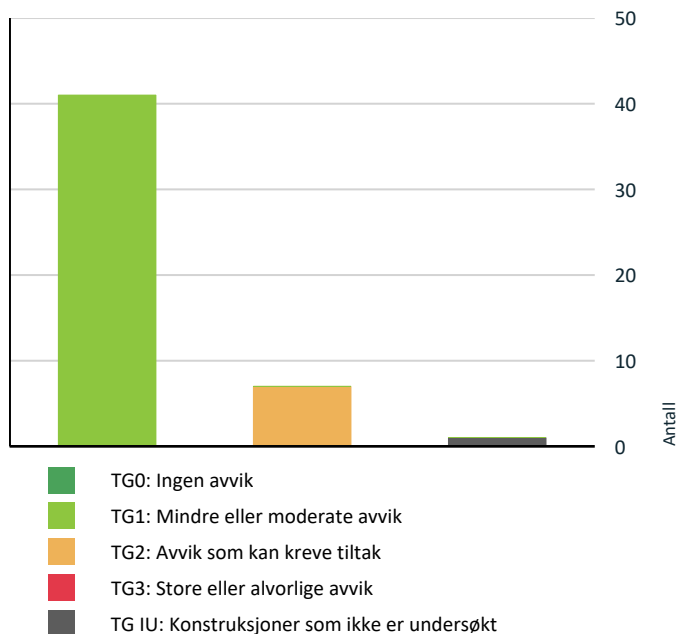
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. [Gå til side](#)
- ! Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren ved garasje og gårdsplass utifra dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

! TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

! TG 1 Takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Ikke kontrollert da takluke ikke er montert.

! TG 1 Yttervegger

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater. Utvendige fasader liggende og stående oljet bordkledning og fasadeplater. Vurdert fra bakkenivå og veranda.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av pvc med 3-lags glass. Utvendig listverk av tre oljet med beslag.

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Verandadør av pvc med tre lags glass. Ytterdører formpresset malte med to lags glass. Utvendig listverk av tre oljet med beslag.

Tilstandsrapport

TG 2 Veranda

Beskrivelse

Veranda i tre konstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Levegg av tre med oljet bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er observert fukt mellom lamineringen i glassene i rekkverket på verandaen.
- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Fukt mellom glassene kan gi redusert levetid og forringet estetisk uttrykk.
- Rekkverkshøyden bør økes slik at den tilfredsstiller kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse av tre med spaltegulv av terrassebord. Levegg av tre med oljet bordkledning.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv lakka parkett og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak malte flater. Vegger malte flater og tapet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i tre med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt en lokal høydeforskjell i kjeller gang ved badet på ca. 15 mm over en måleavstand på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheten må vurderes utbedret ved eventuell fornyelse av gulvet i gangen.

Radon

Beskrivelse

Radon er dokumentert ved søknad om ferdigattest fra ansvarlig foretak.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Isolert stålpipes tilknyttet en malt peis med glassdør og glassplate på gulvet.

Tilstandsrapport

! TG 1 Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i gang under veranda mot terreng uten å påvise unormale forhold eller fuktverdier.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre lakka med metall spiller og tette trappetrinn.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører og skyvedør, enkelt innerdører med glass.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderober og malte garderoreskap.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er dokumentert ved søknad om ferdigattest fra ansvarlig utførende foretak.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater og flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen for dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må vurderes fuktbeskyttet eller utskiftes.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Høydeforskjellen mellom topp sluk og vanntett sjikt ved dør er målt til 15 mm. Forskriftskravet er 25 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

- For liten høydeforskjell gir økt risiko for vannskader til tilstøtende rom ved et rørbrudd eller tilbakeslag fra sluken.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er dokumentert ved søknad om ferdigattest fra ansvarlig utførende foretak.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater og flislagte vegger.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet har fall til sluken med noe mindre avvik på fall forholdene til slukene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

KJELLER > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Høydeforskjellen mellom topp sluk og vanntett sjikt ved dør er målt til 13 mm. Forskriftskravet er 25 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

- For liten høydeforskjell gir økt risiko for vannskader til tilstøtende rom ved et rørbrudd eller tilbakeslag fra sluken.

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghegt wc, dusjkabinett og badekar.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er dokumentert ved søknad om ferdigattest fra ansvarlig utførende foretak.

KJELLER > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater og vegger våtromsplater.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser. Gulvet har fall til sluken med noe mindre avvik på fall forholdene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre 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.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Malt vaskerom innredning med benkeplate med skyllekar. Innredningen har utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg og mekanisk avtrekksvifte.

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Glassplate på vegg ved platetopp. Integrert steam/komfyr, komfyr, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator hette av metall med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler og varmefolie i alle gulv utenom gang og bod i hovedetasjen ifølge eier.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukningsapparater.

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger anlegg.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og ringmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss og fasadeplater.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren ved garasje og gårdsplass utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte med fare for skade.
- Rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur må settes opp for å ivareta sikkerheten.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomtgrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren og garasje. Drensrenner leder bort overflatevannet.

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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren ved garasje og gårdsplass utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes slik at den tilfredsstiller kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte med fare for skade.
- Rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur må settes opp for å ivareta sikkerheten.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2016

Kommentar

Ambita

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Taktekking av betongstein med takrenner av metall. Takkonstruksjon av takstoler med undertak av duk. Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater. Utvendige fasader liggende og stående oljet bordkledning. Ringmurer og gulv av betong. Vinduer av pvc med to lags glass. Ytterdør og leddporter av plastbelagt metall med portåpner. El-opplegg lys og stikkontakter.

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

Hagestue

**Anvendelse**

Hagestue

Byggeår

2026

Kommentar

Eier

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Taktekking av papp. Takrenne og beslag av metall. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Yttervegger bindingsverk med asfaltplater. Utvendige fasader liggende oljet bordkledning. Vinduer og skyvedørdør av pvc med tre lags glass. Ytterdør formpresset malt. Fundament betongplate. Innvendig tak og vegger malte flater, gulv med lamminatgulv. El-opplegg downlights og stikkontakter.

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

204 m²/204 m²

Enebolig: Kjøkken, 2 Stuer, Vindfang, 2 Gang, Bod, 2 Bad, 4 Soverom, Vaskerom, Entré, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje, Hagestue

Bruksareal andre bygg: 60 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 500 000

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 9 800 000

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

8 500 000

Konklusjon markedsverdi

8 500 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, 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	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hovsetsvingane 27 ,6065 ULSTEINVIK 0 m ² 2021 3 sov	06-02-2026	7 500 000	7 500 000		7 500 000	41 667
2 Vikebakkvegen 2 ,6065 ULSTEINVIK 205 m ² 2020 5 sov	08-07-2023	8 690 000	8 150 000		8 150 000	39 756
3 Larsvegen 19 ,6065 ULSTEINVIK 176 m ² 2010 3 sov	27-04-2026	7 200 000	6 950 000		6 950 000	39 489
4 Vikemarkhøgda 12 ,6065 ULSTEINVIK 327 m ² 2015 6 sov	22-11-2023	13 150 000	12 750 000		12 750 000	38 991
5 Vikemarkhøgda 6 ,6065 ULSTEINVIK 245 m ² 2018 5 sov	20-06-2023	8 750 000	9 500 000		9 500 000	38 776
6 Hovsetsvingane 21 ,6065 ULSTEINVIK 179 m ² 2021 4 sov	23-10-2025	7 290 000	7 000 000		7 000 000	37 037
7 Vikemarksvingen 11 ,6065 ULSTEINVIK 222 m ² 2015 5 sov	16-03-2025	8 890 000	8 850 000		8 850 000	34 170
8 Hovsetsvingane 83 ,6065 ULSTEINVIK 266 m ² 2017 5 sov	24-05-2023	7 950 000	7 900 000		7 900 000	29 699

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.	7 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	650 000

Hagestue

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 7 800 000

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.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 800 000
--	------------	------------------

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

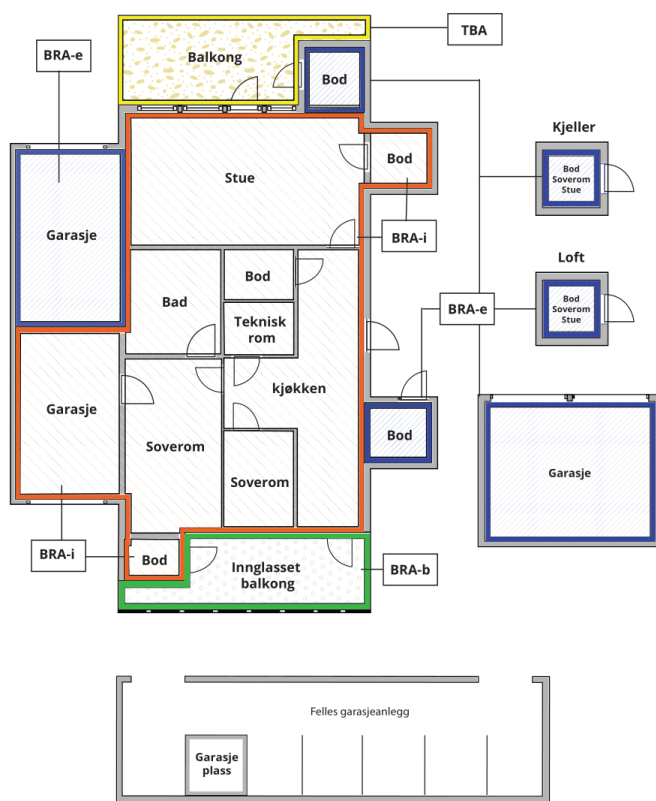
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	95			95	29
Kjeller	109			109	16
SUM	204				45
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Kjøkken, stue, stue 2, vindfang, gang, bod, bad		
Kjeller	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, vaskerom, entré, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Hagestue

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Stue	

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
15.10.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Ole Christian Hauge	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	8	517		0	873.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vikemarkhøgda 14 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Eiken Elisabeth Moltumyr, Hauge Ole Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Vikemarka i Ulsteinvik.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Hovset og Vik utmark.

Om tomten

Skrående og flat terrassert sørvest vendt tomtegrunn. Tomtearealet er opparbeidet med plen, hekk, tretrapp, treterrasse, singel, forstøtningsmur, asfaltert innkjørsel og parkeringsarealer. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Kommuneplan

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Føresegner regulering	01.11.2007		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkeldata	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	28.03.2019		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	05.12.2014		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest enebolig	18.02.2016		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.09.2013		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest garasje	01.02.2016		Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Planopplysninger	28.03.2019		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Mørenett	30.09.2019		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	21.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere per e-post for gjennomgang av rapporten.
2	21.10.2026	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.”*