





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Yttersidveien 39, 8845 SELØY
 HERØY kommune
 # gnr. 6, bnr. 195

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 13324-1742

Eiendomsverdi ref nr: FK1426

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn, men mye av oppdragene utføres på Helgeland med Sandnessjøen, Herøy, Dønna og Leirfjord som primært område.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømmer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på den eldste delen er tekket med flate eternitt plater montert på 1970 tallet og profilerte metallplater på tilbygget med soverom fra byggeåret 2014.

Takrenner er utført med stål på tilbygg fra 2014 og plast på den eldste delen med ukjent alder.

Takrenner er utført med stål på tilbygg fra 2014 og plast på den eldste delen med ukjent alder.

Yttervegger er oppført med trekonstruksjon fra byggeårene.

Utvendig er boligen kledd med stående malt bordkledning.

Takkonstruksjon på den eldste delen er plassbygd, ukjent konstruksjon på tilbygget, det er ikke inspeksjons mulighet på denne.

Undertak på den eldste delen er utført med bordtro og papp ut fra det som er synlig ved pipe.

Vinduer har malte trekarmer og 2 lags isolerglass. Alle vinduer er byttet etter 2011 med unntak av ett vindu på sørvest side på loftetasjen som er fra 80 tallet og vinduer i kjeller som har enkle glass og malte trekarmer fra byggeåret.

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, ukjent alder.

Balkongdører har 2 lags isolerglass og malte overflater og malte trekarmer, dør i stue fra 2015 og dør på soverom fra 2014.

Dør til kjeller er en enkel eldre plassbygd dør med malte overflater, ukjent alder.

Altan er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

Altan er fundamentert på punktfundamenter på fjell.

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Loftetasje.

Det er laminat på gulv på to soverom, malt tregulv på ett rom og teppebelegg i gang. På vegger er det malte plater og i himlinger er det malte plater og ett soverom der det er malt papp. Overflater har varierende alder.

1 etasje.

Det er laminat på gulv i stue, toalettrom og på soverom, belegg på øvrige rom. På vegger er det malte plater og malt tapet. I himlinger er det malte plater, malt mdf panel på soverom. Overflater har varierende alder.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Pipe er oppført med teglstein og er fra byggeåret, nyere vedovn montert i stue.

Det er betonggulv i etasjen, synlige murvegger/grunnmur i alle rom unntatt hjørne mot nordvest der vegger er kledd med porøse plater. I himling er det panel.

Bygningen har kryperom under trebjelkelag under toalettrom og badet.

Innvendig trapp har malte overflater med belegg på trinn.

Innvendige dører har malte overflater og malte trekarmer.

Det er noe forskjellige typer dørblad, noen er formpresset og noen er slette og noen heltredører.

Dør til soverom på 1 etasjen har glassfelt.

Dørene har varierende alder, noen fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet ble utvidet i 2014 da tilbygget ble oppført i følge opplysninger gitt på befaringen.

Del av badet med dusj er eldre, ca 2007 ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen, noe usikkerhet vedrørende årstall.

Gjeldende forskrift 1997.

Det er baderomsplater på vegger og malt mdf panel i himlingen.

I dusjnise er det fliser på vegger på ukjent type underlag.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler.

Det er plastsluk i rommet og synlig membran i sluket av ukjent type.

På vegger er det baderomsplater som tetteskikt med unntak av i dusjnisen der det ikke er kjent om det er noen form for membran.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med faste vegger og glassdør. Servant på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har naturlig ventilering med vindu som kan åpnes.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom mot dusjnise uten å påvise fukt eller tegn til skader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte og folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Det er installert komfyr, oppvaskmaskin, 2 stk kjøleskap og microovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har laminat på gulv og malte plater på vegger og himling.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med underskap, ukjent alder på dette, men relativt nytt.

Rommet oppvarmes med panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med kobberør, deler av anlegget er fornyet med plastrør.

Avløpsanlegget er utført med plastrør, ukjent alder, avløp i kjeller er utført med soilrør, usikkert om dette er tilkoblet noe avløpssystem.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Luft/luft varmepumpe med innedel montert i stue.

Varmvannsbereder er plassert i kjeller, ca 200 liter, ukjent alder, men eldre enn 20 år.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har 50A hovedsikring og 8 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 15A og 4stk 10A kurser.

Hvorav 2 stk 15A kuser er merket som reserve.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke kjent byggegrunn under den eldste delen av boligen, det er synlig fjell på tomten og tilbygget er fundamentert direkte på dette ut fra det som er synlig.

Det er ukjent om det er etablert drenering og utvendig fuktsikring på grunnmuren.

Grunnmur er oppført av betong, malt utvendig.

Eiendommen ligger i et område som er tilnærmet flatt/små kupert.

Tomten rundt boligen har stedvis fall inn mot grunnmuren.

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør med ukjent alder. Avløp er tilkoblet privat septiktank, vannforsyning fra offentlig

Beskrivelse av eiendommen

anlegg.
Septiktank av betong fra byggeåret.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig inn klima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	133 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

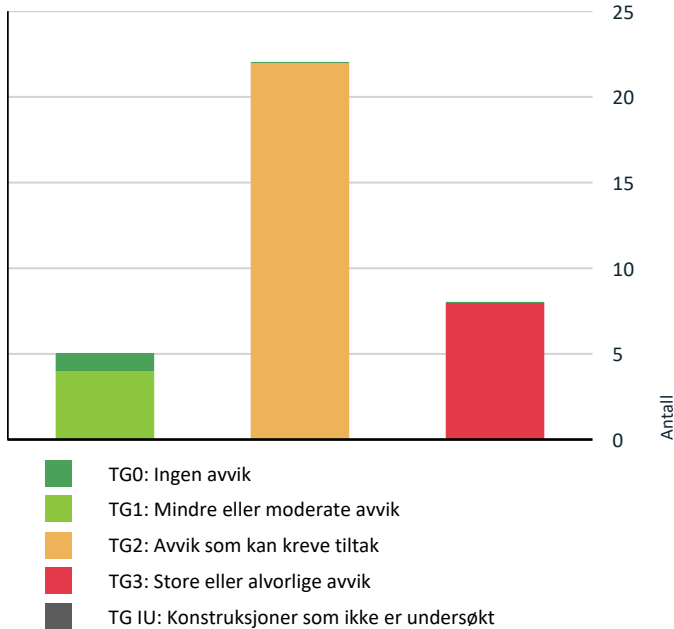
Fritidsbolig

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

Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold. Altan er ikke inntegnet, kan være søknads pliktig tiltak, må avklares med kommunen. Kostnader kan påløpe.

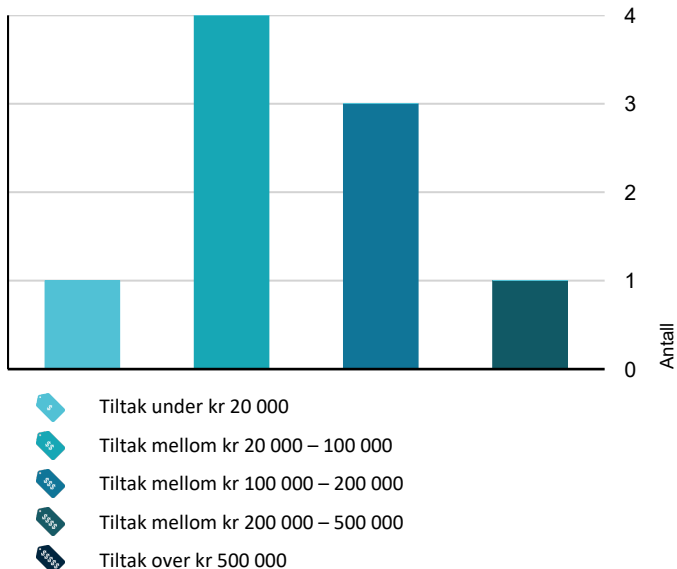
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og fra balkong. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt på befaringen. Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1952

Standard

Boligen har en normal standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Vinduer og bordkledning byttet i årene 2011 til 2024.
2014	Tilbygg	Tilbygg med soverom oppført
2010	Modernisering	Bad ble fornyet etter vannlekkasje på grunn av vannrør som frøs.
1977	Tilbygg	Tilbygg med bad, vindfang og toalett oppført

UTVENDIG

! TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket på den eldste delen er tekket med flate eternitt plater montert på 1970 tallet og profilerte metallplater på tilbygget med soverom fra byggeåret 2014.

Tak med takterrasse er tekket med papp, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekingen med eternitt plater har oppnådd forventet levetid og må påregnes byttet på relativt kort sikt. Disse platene inneholder asbest, ved riving/demontering og arbeider med disse må det brukes verneutstyr. Platene må leveres til godkjent deponi.

Det er ikke opplyst at undertaket ble byttet da taktekingen ble montert ny i 1970 tallet på den eldste delen av boligen. Undertaket kan derfor være så gammelt at forventet levetid er brukt. Det er tegn til lekkasjer på denne delen av taket, lekkasjen kan ha sammenheng med at det er noe mosegrodd. Groing på taktekingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

Tekkingen med metallplater er fra byggeåret 2014, det er noen små bulker på denne og begynnende rustskader på skruer, men det er ikke synlige tegn til lekkasjer ved inspeksjon fra utside. Det er ikke mulighet for inspeksjon fra innside på tilbygget. Det kan derfor være skader/feil som ikke er oppdaget på denne delen av taket.

Taktekking på takterrassen er ikke synlig for kontroll, det kan være skader som ikke er avdekket, løsningen i overgang mellom gulv på takterrasse og tilbygg er ikke en god og holdbar løsning, her er det risiko for at det kan oppstå lekkasjer. Det er heller ikke mulig å se hvordan overgang mellom vegg og gulv er utført, det kan være feil utførelse som gir risiko for lekkasjer.

Det opplyses at det har vært lekkasje på dette taket som er utbedret ved at det ble lagt ny papptekking, men ikke årstall for dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er tegn til små lekkasjer på den eldste delen av taket som er tekket med eternittplater.

Taktekking og undertak på den eldste delen må byttes på kort sikt for å hindre skadeutvikling.

Det bør lages inspeksjons mulighet fra underside i tilbygget, luke i himling eller tilsvarende.

Løsning i overgang balkong og tilbygg bør endres for å hindre skadeutvikling, det bør undersøkes ytterligere hvordan overgang mellom vegg og gulv på takterrassen er utført.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



På nordside



Ved pipe



Grodd tekking



Overgang balkong og tilbygg.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner er utført med stål på tilbygg fra 2014 og plast på den eldste delen med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Taknedløp er avsluttet slik at vann fra taket ikke ledes bort fra grunnmuren. Dette medfører at det er større risiko for at vann kommer inn i kjelleren. Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Det er stor avstand mellom rennekroker, dette medfører at det er større risiko for deformasjon på renner og at de tåler mindre last av snø/is. Takstige er ikke av godkjent type, det kan medføre at feier ikke vil utføre feiing.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Andre tiltak:

Nedløpsrør må tilkobles rør i grunn eller utkast slik at vann ledes bort fra grunnmuren, ved kun utkast er det viktig at det er tilstrekkelig fall på terreng bort fra grunnmuren. Minimum 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren.

Renner og nedløp bør kontrolleres og rengjøres jevnlig slik at det ikke blir stående mye vann i disse.

Takstige må byttes, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Takstige



Stor avstand rennekroker

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med trekonstruksjon fra byggeårene. Utvendig er boligen kledd med stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Det er råteskader på kledning i gesims kasse og på vindskier.

Manglende musesperre vil medføre at mus kan ta seg inn i boligen med påfølgende skader.

Det er ikke montert klemlerker i bunn på vegger, medfører at vindsperre ikke er helt tett.

Det er ikke montert lusinger bak bordkledningen, medfører at kledningsbord kan kuve seg og økt risiko for at vann kan drive inn bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det må monteres klemlerker på vindsperre der dette mangler.

Anbefaler å montere lusinger mellom underliggere på kledningen.



Mangler musesperre, lusinger og klemlerker



Råte i gesimskasse/vindskier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon på den eldste delen er plassbygd, ukjent konstruksjon på tilbygget, det er ikke inspeksjons mulighet på denne.

Undertak på den eldste delen er utført med bordtro og papp ut fra det som er synlig ved pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er ikke laget luftespalter utvendig i rafte kassene, dette medfører dårlig luft sirkulasjon.
Det er ikke montert vindspærre bak kledning på gavler, dette medfører at vann som driver inn bak kledningen kan påføre skader på vegg konstruksjonen.
Det er fukt i bordtro enkelte steder, årsak er små lekkasjer på taktekingen, det er nødvendig med tiltak for å forhindre skade.
Det er ikke inspeksjons mulighet for innside av takkonstruksjon på tilbygget, det kan være forhold her som krever tiltak som ikke er oppdaget.
Det er ikke montert dampspærre i himlingen g det er kun isolert på deler av himlingen, normalt for byggeåret. Medfører varmetap og fuktig luft opp på kaldloft som i kombinasjon med lite utlufting kan medføre skader på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det må monteres vindspærre på gavel og monteres ventiler i vegg for lufting av kaldloftet.
Det må lages luftespalter i gesimskasser slik at lufting av konstruksjonen fungerer som den skal.
Det bør lages inspeksjons luke for innvendig kontroll av takkonstruksjon på tilbygget.



Fukt i bordtro



Fukt i bordtro



Mangler vindsperre



Ikke luftespalte i gesimskasse

TG.2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har malte trekarmner og 2 lags isolerglass. Alle vinduer er byttet etter 2011 med unntak av ett vindu på sørvest side på loftetasjen som er fra 80 tallet og vinduer i kjeller som har enkle glass og malte trekarmner fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjeller vinduer er noe slitt på grunn av fukt og kondensvann.
Vindu på loftetasje fra 80 tallet er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De gamle vinduene har kort gjenværende forventet levetid og må påregnes byttet.

TG.2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør har malt isolert dørbblad og malte trekarmner, ukjent alder.
Balkongdører har 2 lags isolerglass og malte overflater og malte trekarmner, dør i stue fra 2015 og dør på soverom fra 2014.

Tilstandsrapport

Dør til kjeller er en enkel eldre plassbygd dør med malte overflater, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dør til kjeller er ikke vindtett og det kan være mulig for mus å ta seg inn.

Dørblad og karm er noe slitt.

Balkongdør i stue er noe malingsslitt utvendig og det er noe rust på hengsler.

Det er ikke montert beslag under døren, medfører at vann kan komme inn under døren og at skade kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak på dør i kjeller for å lukke avviket.

Overflatebehandling på balkongdør bør utføres før skade oppstår og det må monteres beslag.



Balkongdør i stue

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

Altan er fundamentert på punktfundamenter på fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres beslag på vegg og ut på altangulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning og veggkonstruksjon reduseres.

Tilstandsrapport



Gulvbord helt inn mot bordkledning



Gulvbord helt inn mot bordkledning



Takterrasse

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Loftetasje.

Det er laminat på gulv på to soverom, malt tregulv på ett rom og teppebelegg i gang. På vegger er det malte plater og i himlinger er det malte plater og ett soverom der det er malt papp. Overflater har varierende alder.

1 etasje.

Det er laminat på gulv i stue, toalettrom og på soverom, belegg på øvrige rom. På vegger er det malte plater og malt tapet. I himlinger er det malte plater, malt mdf panel på soverom. Overflater har varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er noe behov for overflate oppussing på loftetasjen spesielt. Enkelte skader og sprekker samt slitasje som krever tiltak for å få TG0 eller 1.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik på soverom på loftetasje mot sørøst utgjør 20mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Om det skal legges nye gulvoverflater anbefales det å avrette gulvene først.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Tilbygget har trebjelkelag som er fundamentert på punktfundamenter.

Underside er kledd med asfaltplater.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

Planavvik på soverom i 1 etasje utgjør 36mm målt i hele rommet. Fundamentering er ikke fagmessig utført.

Det er ikke montert vind duk og klemlerker under gulv konstruksjonen, medfører at plater kan løsne over tid og at det kan være luftlekkasje. Tetting mot grunnmur og rundt rør må også utføres i forbindelse med dette, mus kan ta seg inn slik det er nå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

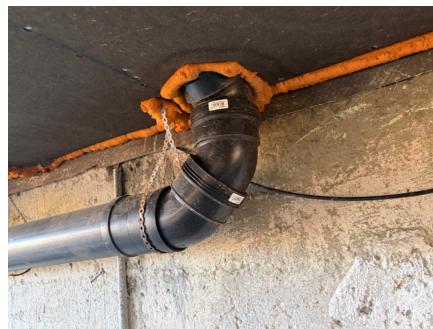
Tilstandsrapport

Årsak til planavvik er enten at det er oppført med skjevheter eller at det har oppstått setninger/svikt etter at bygningen ble oppført. Oppretting av skjevheter er mulig ved å jekke opp bygningen. Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderober. Kostnad for oppretting og montering av vind duk og klemler medtatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangler klemler og vind duk.



Kondensfukt fra rør synlig på asfaltplaten.



Ufagmessig utførelse.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er oppført med teglstein og er fra byggeåret, nyere vedovn montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er mindre enn 30 cm fra ovn til brennbart materiale.

Pipe er innkledt på 1 etasje og loftetasjen.

Sotluke mangler og det er sprekk i ildfast stein i ovn.

Avvikene medfører at pipe og vedovn ikke kan brukes før pipen er rehabilitert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler pipe rehabilitering alternativt utbedring av påpekte forhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sotluke mangler



Mangler utkraging på pipe



Pipe over tak uten beslag



Innkledt pipe

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er betonggulv i etasjen, synlige murvegger/grunnmur i alle rom unntatt hjørne mot nordvest der vegger er kledt med porøse plater. I himling er det panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er synlige fukt og råteskader på rommet mot nordvest der det er innforede vegger. Det er også synlige tegn til fukt i nedre del av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Det anbefales å fjerne innforinger på vegger slik at det er åpen grunnmur i alle rom. Skillevegg av trevirke må også fjernes da denne har råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har kryperom under trebjelkelag under toalettrom og badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i etasjeskillet, medfører trekk og redusert effekt på isolering i gulvet og det er lett for mus å ta seg inn. Det er synlige tegn til at det er eller har vært mus i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må tettet i etasjeskillet.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp har malte overflater med belegg på trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyde i trappen er kun 1,8 meter, medfører risiko for hodeskade.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjøres lokale tiltak.
Frihøyde må økes for å lukke avviket.



📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har malte overflater og malte trekarmer.
Det er noe forskjellige typer dørblad, noen er formpresset og noen er slette og noen heltredører.
Dør til soverom på 1 etasjen har glassfelt.
Dørene har varierende alder, noen fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er enkelte dører som tar i karmen og trenger justering.
Dørene har noe bruksmerker som må forventes basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må foretas justering og overflatebehandling på enkelte dører og karmen.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble utvidet i 2014 da tilbygget ble oppført i følge opplysninger gitt på befaringen.
Del av badet med dusj er eldre, 2010 ifølge opplysninger gitt pr sms, denne del fornyet etter en vannlekkasje etter at et vannrør frøs.
Gjeldende forskrift 1997.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og malt mdf panel i himlingen.
I dusjnische er det fliser på vegger på ukjent type underlag.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Veggplater er montert helt ned på gulv.

Det er beskrevet i monterings anvisninger at det skal være minst 60mm fra gulv til underkant av veggplater, dette er ikke ivarettatt.

Det er hulrom bak enkelte fliser på vegg i dusjnisen. Årsak til hulrom er ofte at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

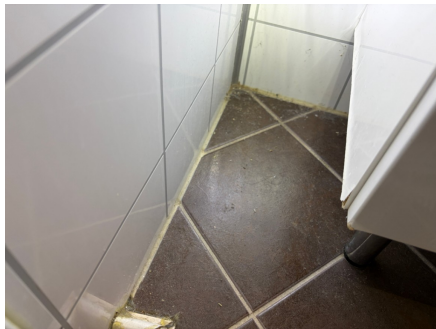
Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

For å lukke avviket må løsningen med våtromsplater endres.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk på gulvet, det er litt lokalt fall i dusjnisen men ikke i henhold til krav.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Det er kun ett sluk i rommet og laveste punkt på gulvet er ved side av vaskemaskin, det vil si at det er motfall til sluk.

Ved dusjnisen er det en plast list som er limt på gulvet, denne er ca 18mm høyde på og hindrer eventuelt lekkasjevann fra utside av nisjen å nå sluket.

Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

For å lukke avviket må det etableres fall til sluk i henhold til krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet og synlig membran i sluket av ukjent type.

På vegger er det baderomsplater som tettesjikt med unntak av i dusjnisen der det ikke er kjent om det er noen form for membran.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i vegg under servanten, medfører at vannsøl kan komme inn i vegg.

Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Badet er opplyst utvidet i 2014, det er ikke dokumentert at membran i forbindelse med denne utvidelsen er tilfredsstillende utført.

Avviket medfører risiko for vannskade om det oppstår lekkasje i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Basert på alder og ukjent utførelse anbefales det at badet renoveres med nytt tettesjikt.

Rommet bør ikke brukes uten dusjkabinett og list på gulv bør fjernes slik at vann utenfor dusjnisen kan renne til sluket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg



Sluk med synlig membran

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med faste vegger og glassdør. Servant på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktsvelling på skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Fuktsvelling på skapskrog

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering med vindu som kan åpnes.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Naturlig ventilering medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom mot dusjnise uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG-2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte og folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert komfyr, oppvaskmaskin, 2 stk kjøleskap og microovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er skade på benkeplate, laminat har løsnet på kanten av platen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Laminat har løsnet på benkeplate

1 ETASJE > KJØKKEN

TG-2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekkshette med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredt rundt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG-2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har laminat på gulv og malte plater på vegger og himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med underskap, ukjent alder på dette, men relativt nytt. Rommet oppvarmes med panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har naturlig ventilasjon med vindu som kan åpnes og ventil i vinduskarm. Manglende mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft medfører at det tar lang tid å få ventilert rommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med kobberør, deler av anlegget er fornyet med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

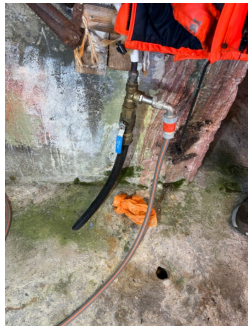
Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det er noe irr på kobber rørene, irr oppstår av fukt, kan være kondens fukt og også tegn på en liten lekkasje.

Isolering på rør er stedvis i dårlig stand og det er rør som er uten isolasjon i kjeller. Avvik medfører at rørene kan fryse og det kan oppstå lekkasje.

Konsekvens/tiltak

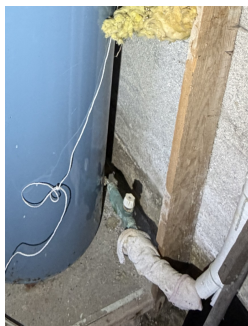
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.



Stoppekran



Isolasjon på rør



Irr på rør

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er utført med plastrør, ukjent alder, avløp i kjeller er utført med soilrør, usikkert om dette er tilkoblet noe avløpssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble ikke funnet lufting på kloakkanlegget. Manglende lufting kan medføre at det blir vakuum i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere.

Det er ikke montert stakepunkt på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett.

Alder gjelder avløp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør undersøkes hvor avløp i kjeller er tilkoblet.

Stakepunkt og lufting på anlegget bør monteres.



Avløp i kjeller

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen via vinduer som kan åpnes. Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe med innedel montert i stue.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmvannsbereider er plassert i kjeller. ca 200 liter, ukjent alder, men eldre enn 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Levetid for bereidere varierer avhengig av plassering og bruk, opptil 50-60 år kan normalt regnes, men det kan være betydelig kortere levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



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 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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring og 8 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 15A og 4stk 10A kurser.

Hvorav 2 stk 15A kuser er merket som reserve.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1952 Ukjent. I 2014 ble det montert nytt strøminntak inntil veggen, ny kabel til sikringskap, nytt sikring skap. Arb gjort av Sinus/herøy elektro
Kabler for øvrig er ikke opplyst byttet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er lagt opp strøm for en lampe i kjeller, dette er utført av en bekjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 25.1.2011 feil er bekreftet rettet opp.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja 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. Tilstandsgraden 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.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke kjent byggegrunn under den eldste delen av boligen, det er synlig fjell på tomten og tilbygget er fundamentert direkte på dette ut fra det som er synlig.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent om det er etablert drenering og utvendig fuktsikring på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er ut fra synlige forhold i kjeller behov for tiltak med utskifting av drenering og etablering av ny fuktsikring på grunnmuren. Det er fukt i nedre del av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Fukt gjennom grunnmur



Fuktopptrekk i gulv langs innvendig bærevegg

TG1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført av betong, malt utvendig.

TG2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som er tilnærmet flatt/små kupert. Tomten rundt boligen har stedvis fall inn mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Terrengnet på nord og vest side av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her. Må utbedres for å lukke avviket.

TG1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør med ukjent alder. Avløp er tilkoblet privat septiktank, vannforsyning fra offentlig anlegg.

TG2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Behov for tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig inneklime som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luftfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område som har lav til middels radonrisiko.

Brann slukkeapparat er eldre enn 10 år og bør byttes.

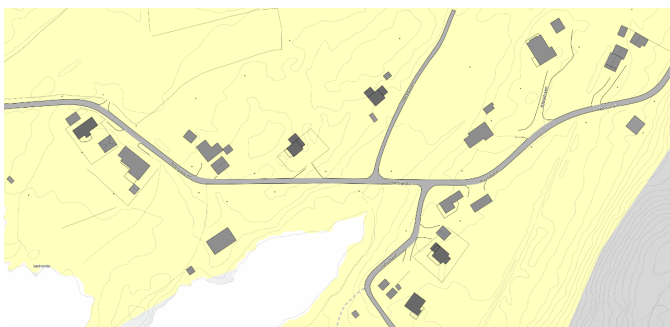
Det mangler håndløper på vegg på trapp til loftetasje, rekkverk er lavere enn dagens krav som er 90 cm. Konsekvens er risiko for fallskader.

Rekkverket på altan er lavere enn dagens krav på 1 meter, høyden er 90 cm som var godkjent da altan ble oppført. Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav og krav da denne ble oppført. For å lukke avviket må det gjøres tiltak for å minske åpningen, konsekvens av avviket er risiko for fallskader.

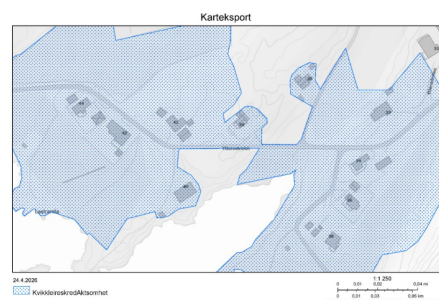
Rekkverk på utvendig trapp er lavere enn kravet på 90 cm da disse ble oppført. Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav og krav da denne ble oppført. For å lukke avviket må rekkverket bygges høyere, konsekvens av avviket er risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.



Radonkart



Kart marin leire

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
133 m²/100 m²

Fritidsbolig: 2 Gang, 4 Soverom, Vindfang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, 3 Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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 2 900 000

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

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Basert på eiendommens beliggenhet og boligens størrelse, standard og tilstand samt sammenlignbare salg vurderes det at eiendommen vil kunne selges for oppgitt markedspris.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Yttersidveien 36 ,8845 SELØY 118 m ² 1957 4 sov	11-08-2024	2 650 000	3 100 000		3 100 000	27 434
2 Yttersidveien 78 ,8845 SELØY 84 m ² 1975 4 sov	11-01-2026	1 930 000	1 680 000		1 680 000	20 000
3 Øksningsveien 366 ,8850 HERØY 73 m ² 1957 2 sov	31-07-2017	1 500 000	1 300 000		1 300 000	17 808
4 Øksningsveien 400 ,8850 HERØY 102 m ² 1890 4 sov	11-06-2017	1 650 000	1 600 000		1 600 000	15 686
5 Spanin 7 ,8845 SELØY 85 m ² 1910 0 sov	09-09-2025	1 150 000	1 100 000		1 100 000	12 941
6 Ormsøyveien 7 ,8845 SELØY 133 m ² 1963 3 sov	14-04-2020	1 650 000	1 600 000		1 600 000	12 698
7 Flatøyveien 69 ,8845 SELØY 126 m ² 1962 0 sov	19-10-2022	1 400 000	1 100 000		1 100 000	8 730

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	5 953
Renovasjon	Kr.	2 375
Forsikring stipulert til 70 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	9 730
Vedlikeholdskostnader stipulert til 120 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	16 680
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 450 000

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

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

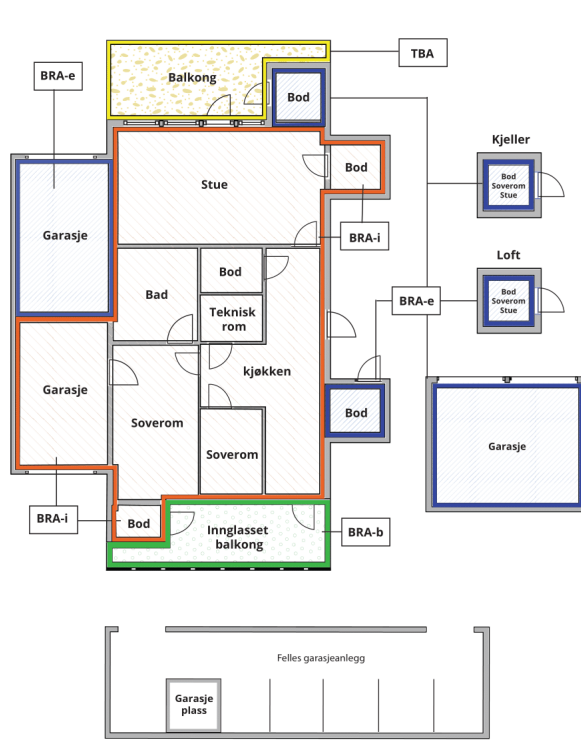
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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	33			33	10	6	39
1 Etasje	67			67	31		67
Kjeller		33		33			33
SUM	100	33			41	6	139
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1 Etasje	Vindfang, toalettrom, kjøkken, stue, gang med trapp, bad/vaskerom, soverom		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Altan er ikke inntegnet, kan være søknads pliktig tiltak, må avklares med kommunen.

Kostnader kan påløpe.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Ragnar Didriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	6	195		0	945.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Yttersidveien 39

Hjemmelshaver

Jakobsen Elsa Edvarda, Didriksen Fred, Fagen
Gunn Ellen, Didriksen Jan Tore, Didriksen Ragnar,
Knudsen Ragnhild, Mikkelsen Solfrid Lillian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget fin beliggenhet på Seløy med flott utsikt og solforhold.
Det er ca 15 minutters kjøring fra Flostad på Herøy og ca 25 minutter til Bjørn på Dønna.
Det er ca 1 km til dagligvare forretning med post servise.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2019-2029 gjeldende fra 6.10.2020 og bestemmelser i reguleringsplan for Seløy gjeldende fra 1.3.1989 med Planidentifikasjon 50416.

Om tomten

Tomten er relativt flat og opparbeidet med plen og noe beplantning, tomten er inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

Ingen av negativ betydning for eiendommen pr 22.4.26

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	Kommentar
924 000	Kommunen krever ikke eiendomsskatt, oppgitt skattegrunnlag er det som sist ble benyttet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest tilbygg i 1977	16.06.1977	Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygg oppført i 2014.	Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	22.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev	23.11.2004		Gjennomgått	2	Nei
Brannforebyggende enhet	14.04.2026	Feiing og tilsyn utført 2.6.2022	Gjennomgått	2	Nei
Regulering	06.10.2020		Gjennomgått	28	Nei
Grunn kart	14.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.02.2014		Gjennomgått	3	Nei
NVE	24.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	14.04.2026		Gjennomgått	3	Nei
Linea	27.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK1426>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon