

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nordstaulveien 128 C, 8845 SELØY
 HERØY kommune
 gnr. 54, bnr. 138

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 29.03.2026

Oppdragsnr.: 13324-1732

Eiendomsverdi ref nr: CC1875

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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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 tømrer 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 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra stålplater, besiktiget fra bakke og fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. Takrenner og nedløp av stål. Besiktiget fra bakkenivå, fall på renner er ikke vurdert.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt på utside med stående falset kledning. Taket er oppført med plassbygd sperre konstruksjon, undertak er utført med Tyvek Prosafe i følge opplysninger. Vinduer har 3 lags glass og malte trekarmer med lakkert aluminiumskledning utvendig. Ytterdører har malt isolert dørblad med glassfelt og malte trekarmer. Ytterdør til bod har malte overflater og malt trekarm, montert i 2025. Balkongdør av tre med 3 lags glass og malte overflater, lakkert aluminiumskledning utvendig. Balkong skyvedører av tre med 3 lags glass og malte overflater, lakkert aluminiumskledning utvendig. Terrasse er oppført med impregnerte materialer, fundamentert på punktfundamenter som er skjult for inspeksjon. Utvendig trapp er utført med impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt våtrom og entre der det er fliser. Det er varme i gulv på begge bad, entre og på stue/kjøkken. På vegger og himling er det malte plater. Gulv er utført som støpt isolert plate. Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmer. 3 av 4 dører er skyvedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontroll erklæringer for utførelse alle fag fremvist. Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen. Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til dusjnise målt fra gulv ved døren utgjør 4mm, fall lokalt innenfor nisjen utgjør 10mm som utgjør ca 1:50, men det er ikke dette fallet 80 cm ut fra sluket. Høydeforskjell sluk til topp oppkant under dør sikrer at vann ikke kan renne ut av rommet før det renner til sluket. Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemringen. Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett med skjult sisterner, servant på beiset benk og opplegg for vaskemaskin. Det er benyttet sisterner med pose løsning som ikke krever drenerings åpning i følge opplysninger. Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himling, tilluft under

døren.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom under blandedbatteri for dusj uten å påvise fukt eller tegn til skader. Ingen utslag på måleapparat.

Bad gjesterom.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontroll erklæringer for utførelse alle fag fremvist. Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen. Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall utenfor dusjnise målt fra gulv ved ytterdøren utgjør 10mm, tilsvarer ca 1:200, fall lokalt innenfor nisjen utgjør 17mm som utgjør ca 1:50. List på gulv for skyvedør i dusjnise er ca 10mm høy, ved vannlekkasje utenfor nise vil det bli ca 10mm vann på deler av gulvet før det renner til sluket. Høydeforskjell sluk til topp oppkant under dør sikrer at vann ikke kan renne ut av rommet før det renner til sluket. Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemringen. Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett med skjult sisterner, servant på beiset benk. Det er benyttet sisterner med pose løsning som ikke krever drenerings åpning i følge opplysninger. Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himling, tilluft under døren. Hulltaking ikke foretatt, vegg med vanninstallasjon er skillevegg mellom gjesterom og hoveddel. Hulltaking vil svekke lyd skillet. Overflatesøk utført uten å påvise tegn til fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med fronter i beiset eik, folierte skrog og laminat benkeplate med kompositt vask, integrert stekeovn, induksjon koketopp med avkast ut, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap. Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt. Avtrekk er integrert i koketoppen og har avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført som rør i rør system. Fordelerskap er plassert på vegg i entre med avløp til badet. Avløpsanlegget er utført med plastrør, lufting ført over tak i følge opplysninger. Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vegger, mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Varmtvannsbereder er plassert i hjørne under kjøkken benk. ca 120 liter og fra byggeåret, tilkoblet med bryter. Vannstoppesystem er montert. 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 12 underkurser hvorav 2 stk 25A, 9 stk 15A og 1 stk 13A kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av steinsfylling som er anlagt på fjellgrunnen. Grunnmur er utført med isoporelementer som er fylt med betong. Tomten skråer lett mot vest og sør. Tomten er foruten opparbeidet innkjørselen med parkering naturlig, ubearbeidet. Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Det er privat septiktank som er felles med eiendommen 128D og vannforsyning

Beskrivelse av eiendommen

fra offentlig anlegg.
Septiktank av glassfiber som er felles med eiendommen 128D.
Tanken tømmes av kommunen.

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 inneklima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	59 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

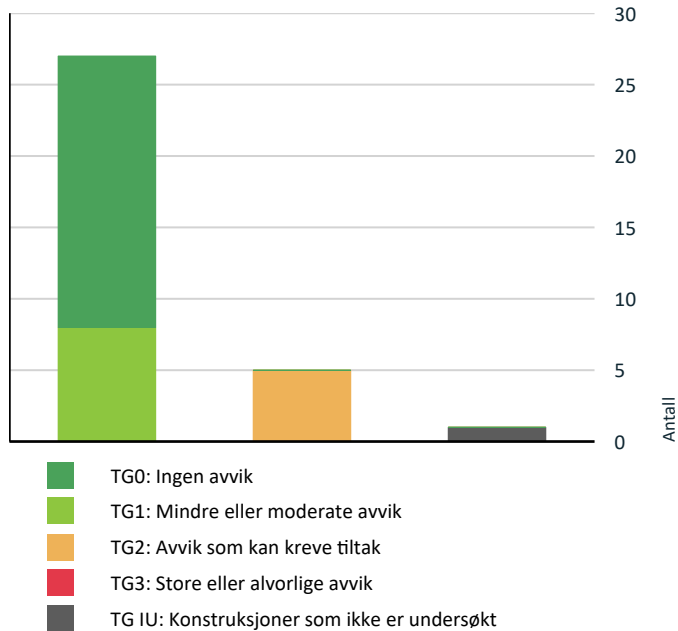
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegningen stemmer ikke helt med faktiske forhold.
Takoverbygg ved ytterdøren er ikke medtatt på tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

[Gå til side](#)



Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befarings er utført fra bakkenivå. 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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2023

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Tilbygg	Utvendig bod oppført
------	---------	----------------------

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra stålplater, besiktiget fra bakke og fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

! TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av stål.
Besiktiget fra bakkenivå, fall på renner er ikke vurdert.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt på utside med stående falset kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er kort avstand fra underkant av kledning til terrassegulvet. Når kledningen er montert med kort avstand fra terrasse og terreng medfører dette økt risiko for skade på kledningen og løsningen krever økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avstand fra taktekingen til underkant av kledningen medfører økt behov for vedlikehold. Ved utskifting av bordkledning, påse at det blir etablert større avstand.

Tilstandsrapport



TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er oppført med plassbygd sperre konstruksjon, undertak er utført med Tyvek Prosafe i følge opplysninger.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har 3 lags glass og malte trekarmer med lakkert aluminiumskledning utvendig.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Ytterdører har malt isolert dørblad med glassfelt og malte trekarmer.

Ytterdør til bod har malte overflater og malt trekarm, montert i 2025.

Balkongdør av tre med 3 lags glass og malte overflater, lakkert aluminiumskledning utvendig.

Balkong skyvedører av tre med 3 lags glass og malte overflater, lakkert aluminiumskledning utvendig.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er oppført med impregnerte materialer, fundamentert på punktfundamenter som er skjult for inspeksjon.

TG 0 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er utført med impregnerte materialer.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt våtrom og entre der det er fliser.

Det er varme i gulv på begge bad, entre og på stue/kjøkken.

På vegger og himling er det malte plater.

Tilstandsrapport

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv er utført som støpt isolert plate.

! TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmen. 3 av 4 dører er skyvedører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontroll erklæringer for utførelse alle fag fremvist.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på veger og malte plater i himlingen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler.

Fall til dusjnisje målt fra gulv ved døren utgjør 4mm, fall lokalt innenfor nisjen utgjør 10mm som utgjør ca 1:50, men det er ikke dette fallet 80 cm ut fra sluket. Høydeforskjell sluk til topp oppkant under dør sikrer at vann ikke kan renne ut av rommet før det renner til sluket

Vurdering av avvik:

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

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Rommet fungerer med dette avviket så lenge det benyttes dusjdører slik det er nå.

Tilstandsrapport



Oppkant under dør 35mm

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemringen.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett med skjult sisterner, servant på beiset benk og opplegg for vaskemaskin. Det er benyttet sisterner med pose løsning som ikke krever drenerings åpning i følge opplysninger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himling, tilluft under døren.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom under blandebatteri for dusj uten å påvise fukt eller tegn til skader. Ingen utslag på måleapparat.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontroll erklæringer for utførelse alle fag fremvist

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler.

Fall utenfor dusjnise målt fra gulv ved ytterdøren utgjør 10mm, tilsvarer ca 1:200, fall lokalt innenfor nisen utgjør 17mm som utgjør ca 1:50

List på gulv for skyvedør i dusjnise er ca 10mm høy, ved vannlekkasje utenfor nise vil det bli ca 10mm vann på deler av gulvet før det renner til sluket.

Høydeforskjell sluk til topp oppkant under dører sikrer at vann ikke kan renne ut av rommet før det renner til sluket.

Vurdering av avvik:

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

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Rommet fungerer med dette avviket så lenge det benyttes dusjdører slik det er nå.

Tilstandsrapport



Oppkant under ytterdør 25mm



Oppkant under dør til soverom 35mm



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemringen.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett med skjult systerne, servant på beiset benk. Det er benyttet systerne med pose løsning som ikke krever drenerings åpning i følge opplysninger.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himling, tilluft under døren.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

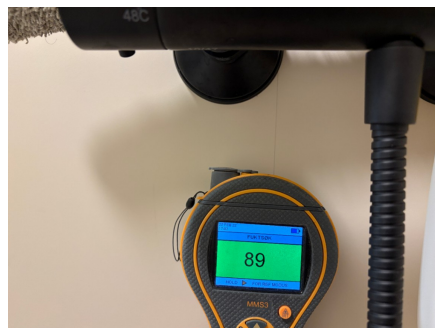
Hulltaking ikke foretatt, vegg med vanninstallasjon er skillevegg mellom gjesterom og hoveddel.
Hulltaking vil svekke lydsillet.
Overflatesøk utført uten å påvise tegn til fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i beiset eik, folierte skrog og laminat benkeplate med kompositt vask, integrert stekeovn, induksjon koketopp med avkast ut, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



Vannstoppesystem



Komfyrvakt

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk er integrert i koketoppen og har avkast ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

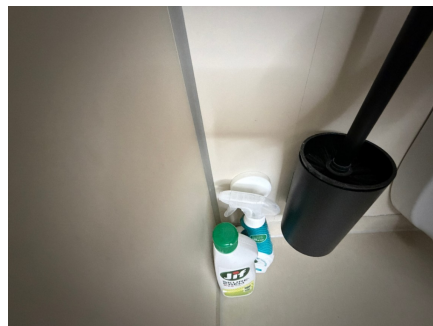
Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført som rør i rør system. Fordelerskap er plassert på vegg i entre med avløp til badet.

Tilstandsrapport



Rørkurser er merket



Avløp for skap

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er utført med plastrør, lufting ført over tak i følge opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett, det kan være mulig å stake via sluker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må undersøkes ytterligere om det er etablert stakepunkt på anlegget.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vegger, mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i hjørne under kjøkken benk.

ca 120 liter og fra byggeåret, tilkoblet med bryter. Vannstoppesystem er montert.



Bryter for bereder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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 12 underkurser hvorav 2 stk 25A, 9 stk 15A og 1 stk 13A kurser.

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.

2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er ikke fremvist, men skal foreligge ifølge eier.

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?

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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?

Nei

Generell kommentar

Anlegget er nytt og nylig kontrollert av DLE, anmerkninger opprettet etter dette.

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av steinsfylling som er anlagt på fjellgrunnen.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført med isoporelementer som er fylt med betong

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten skrår lett mot vest og sør. Tomten er foruten opparbeidet innkjørselen med parkering naturlig, ubearbeidet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det ble registrert noe vanndammer på vestsiden av bygningen.

Tomten er naturlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes ikke som nødvendig med tiltak, avhengig av hva man ønsker å gjøre med tomten.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Det er privat septiktank som er felles med eiendommen 128D og vannforsyning fra offentlig anlegg.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av glassfiber som er felles med eiendommen 128D.

Tanken tømmes av kommunen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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 innelima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Tilstandsrapport

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er ikke montert rekkverk på terrassen der det er mer enn en halv meter høyde ned til terreng, gjelder kun deler av terrassen. Avviket medfører risiko for fallskader.

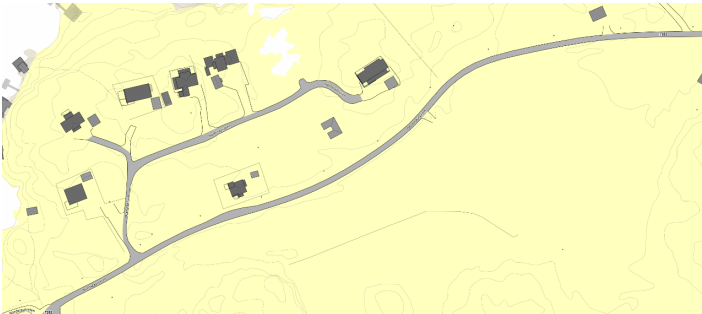
Bygningen skal være utført med radonsperre ut fra byggeåret, men det er ikke fremvist noe dokumentasjon på dette.

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri 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 risiko for radongass.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Selv om det er montert radonsperre bør kontroll utføres da det kan ha oppstått utettheter på radonsperren. Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³.



Radonkart

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

59 m²/49 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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 3 600 000

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

3 150 000

Konklusjon markedsverdi

3 150 000

Markedsvurdering

Moderne fritidsbolig med fin beliggenhet, meget gode sol og utsiktsforhold og gjesterom med egen inngang og bad. Basert på eiendommens beliggenhet, boligens størrelse tilstand og standard samt sammenlignbare salg de seneste årene med et noe tregere marked for fritidsboliger vurderes det at eiendommen vil kunne selges for oppgitt markedspris.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Seløyveien 454 ,8845 SELØY 60 m ² 2002 3 sov	10-05-2020	2 600 000	2 860 000		2 860 000	47 667
2 Seløyveien 508 ,8845 SELØY 67 m ² 2011 3 sov	05-07-2020	2 700 000	3 000 000		3 000 000	44 776
3 Nordstaulveien 183 ,8845 SELØY 86 m ² 1996 3 sov	15-07-2021	3 600 000	3 850 000		3 850 000	44 767
4 Nordstaulveien 166 ,8845 SELØY 63 m ² 1920 3 sov	08-06-2020	2 200 000	2 500 000		2 500 000	39 683
5 Ormsøyveien 10C ,8845 SELØY 53 m ² 1985 2 sov	06-06-2023	1 600 000	1 650 000		1 650 000	31 132
6 Nordstaulveien 108 ,8845 SELØY 114 m ² 0 3 sov	26-05-2025	2 200 000	2 575 000		2 575 000	20 117
7 Ormsøyveien 1 ,8845 SELØY 127 m ² 1920 5 sov	21-05-2023	2 750 000	2 500 000		2 500 000	19 685

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

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	5 032
Renovasjon	Kr.	2 375
Forsikring, stipulert til 100 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	5 900
Vedlikeholdskostnader stipulert til 100 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	5 900
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 260 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 850 000

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

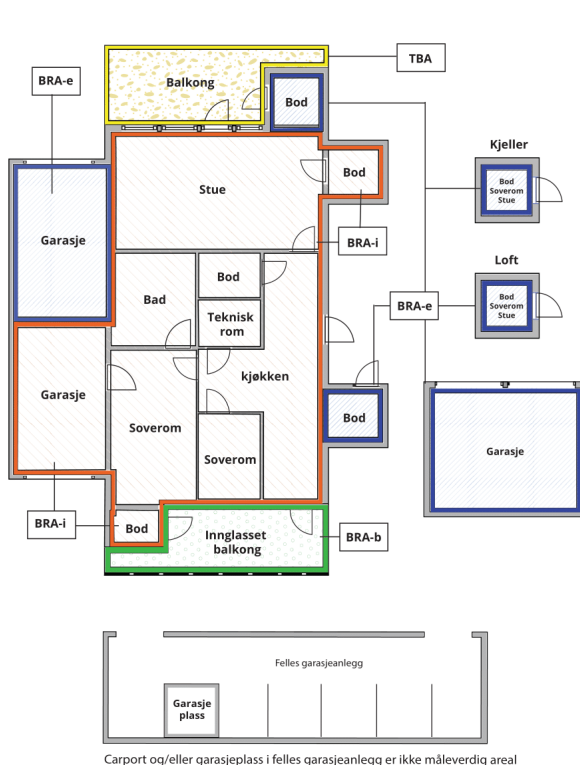
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49	10		59	93
SUM	49	10			93
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bad	Bod med utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Takoverbygg ved ytterdøren er ikke medtatt på tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utvendig bod oppført.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Etleva Kucuqi Brandth	Kunde
	Geir Brandt	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	54	138		0	746.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Nordstaulveien 128 C							
Hjemmelshaver Brandth Etleva Kucuqi							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på nord Staulen i Herøy kommune med flott utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via fylkesvei 7282 og privat felles vei det siste stykket inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank med overløp til grøft e.l. tømmes av kommunen

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplan med planid 201901 formål i planen er fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og er ikke opparbeidet annet enn med steinfylling der det skal bygges og etableres parkeringsplasser, naturtomt for øvrig.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst diverse heftelser, men ingen som vurderes å ha noen negativ betydning for verdien.
Det er tinglyst rettighet for vei, vann, avløp og elektriske anlegg datert 25.3.2021

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
0	2026	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

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	27.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest	12.04.2023		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	21.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Grunnbok fradelings eiendom	21.03.2026		Gjennomgått	4	Nei
Matrikelbrev	27.02.2018		Gjennomgått	5	Nei
Reguleringsplaner	06.10.2020		Gjennomgått	28	Nei
Grunn kart	03.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	09.05.2022	Tegningen viser også utvendig bod. Byggemelding på denne blir innsendt før salg.	Gjennomgått	1	Nei
Vann- og avløpsverk	05.01.2018		Gjennomgått	1	Nei
Radon	21.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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, 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 rent 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](#)

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/personvernerklæring/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/CC1875>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon