





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hokeppveien 78, 8850 HERØY
 HERØY kommune
 # gnr. 5, bnr. 489

Markedsverdi

5 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 10862-1593

Eiendomsverdi ref nr: NW4589

Autorisert foretak: Helgeland Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Sørnes



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.

HELGELAND TAKST AS

Helgeland Takst As holder til i Mo i Rana, Oslo og i Sandnessjøen.

Vi tar takst over hele Helgeland og i Oslo. Er ofte i Oslo, Alstahaug, Leirfjord, Vefsn, Lurøy, Rødøy, Herøy, Dønna, Nesna, Mo i Rana m. flere.

Vi takserer alt i fra leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger, samt taksering av næring, næringseiendommer og fritidseiendommer.

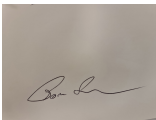
Vi utfører blant annet verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, reklamasjonstakster, skaderapporter, taksering av næringslokaler, lånetakster og vedlikeholdsrapporter.

Vi utfører også uavhengige Kontroller - tiltaksklasse 1 (våtrom og lufttetthet) på nybygg og ved ombygging av eksisterende bad. Er sertifisert Takstmann og teknisk utdannet innenfor Bygg og Anlegg.

Har 30 år erfaring innenfor Byggebransjen og 10 års erfaring som Takstmann.



Rapportansvarlig



Gøran Sørnes

Uavhengig Takstingeniør

goran@gstakst.no

480 89 058



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 åndsverkløven 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 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i tradisjonell trekonstruksjon med støpt plate på mark, isolert bindingsverk og utvendig liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak/valmet tak teknet med profilerte stålplater.

Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med konstruksjoner og tekniske installasjoner i alminnelig god stand i forhold til alder og bruk. Det må likevel påregnes løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler som følge av normal aldring.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekket består av profilerte stålplater med undertak av sutakplater. Monteringsår er ikke kjent, men tekningen fremstår generelt som i god stand uten synlige tegn til lekkasjer.

Det er registrert enkelte takplater som er tråkket ned eller deformert, trolig som følge av ferdsl på taket. Dette vurderes ikke å ha funksjonell betydning på befaringsdagen, men bør utbedres for å hindre vannansamling og sikre jevn avrenning.

Taket anses å ha normal slitasje i forhold til alder, og det anbefales jevnlig ettersyn av beslag, gjennomføringer og innfestinger for å sikre videre god funksjon.

Det er montert takrenner og nedløp av stål/aluminium. Veggkonstruksjonen er fra byggeåret og oppført som isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Kledningen fremstår som normalt vedlikeholdt og uten vesentlige skader eller deformasjoner.

Det er registrert at musesperre mangler nederst i kledningen. Dette er et avvik fra dagens anbefalte utførelse og kan gi risiko for at smågnagere får tilgang til luftspalten bak kledningen. Det anbefales å montere musebånd eller annen egnet sperre som forebyggende tiltak.

Konstruksjonen vurderes ellers å være i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse.

Takkonstruksjonen består av saltak og valmet tak, oppført som trekonstruksjon med tilgang via knevegger på loftet samt takluke. Konstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige skader eller deformasjoner.

Det er registrert at noe isolasjon ligger ute av posisjon enkelte steder, særlig på kvisten. Dette vurderes som et mindre avvik uten tegn til fuktskader, men det anbefales å legge isolasjonen på plass for å opprettholde jevn isolasjonsverdi og redusere varmetap.

Konstruksjonen vurderes ellers å være i normal teknisk stand i

forhold til alder og utførelse.

Vinduer består av to-lags isolerglass fra ulike tidsperioder. Vindusrammer og karmen fremstår i god stand uten synlige tegn til råte, punktering eller funksjonssvikt.

Det ble ikke registrert avvik ved åpne-/lukkefunksjon eller tetthet på befaringsdagen. Vindusløsningen vurderes som funksjonell og i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse.

For å opprettholde god funksjon og levetid anbefales jevnlig overflatebehandling og kontroll av tetningslister, samt vurdering av utskifting av eldre vinduer på sikt grunnet redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Boligen har isolert hoveddør med innfelt to-lags isolerglass ved inngangspartiet. Videre er det altandør med to-lags isolerglass med utgang fra stue til terrasse, samt isolert dør med to-lags isolerglass med utgang fra vaskerom til terreng.

Dørene fremstår som tette og funksjonelle, uten registrerte avvik ved overflater, beslag eller åpne-/lukkemekanisme. Ingen tegn til fuktpåvirkning eller deformasjon ble observert på befaringsdagen.

For å sikre lang levetid anbefales jevnlig overflatebehandling, smøring av beslag og kontroll av tetningslister. Dørene vurderes samlet sett å være i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse.

Eiendommen har flere uteplasser med varierende utforming og alder.

Fra stue i hovedetasjen er det utgang til en terrasse på ca. 20 m² med liggende rekkverk. Det er i tillegg en markterasse som er flislagt og utstyrt med montert massasjebad (jacuzzi). Videre finnes en terrasse med integrert basseng på ca. 15 m², samt en altan med utgang fra stue på loftet på ca. 12 m² med liggende rekkverk.

Rekkverk på altanen er målt til ca. 90 cm høyde, noe som er lavere enn dagens krav til høyde på rekkverk der det er fare for fall over 10 meter. Dette vurderes som et avvik fra gjeldende forskriftskrav, men typisk for byggeperioden. Det anbefales å vurdere forhøyelse av rekkverket for å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå.

Overflater og konstruksjoner for øvrig fremstår som funksjonelle og i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse. Det anbefales jevnlig vedlikehold av overflater, rekkverk og beslag, samt kontroll av vannavrenning for å forhindre fuktskader.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har overflater som består av :

- Gulv: Parkett/laminatgulv
- Veggflater: Malte plater, malt panel og tapet/strier
- Himling/innvendig/tak: Malte plater

Overflaten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og med en normalt slitasjegrad.

For å opprettholde god standard anbefales jevnlig renhold og overflatebehandling etter behov, samt oppgradering av utsatte flater over tid for å bevare estetisk uttrykk og funksjon.

Det er registrert noe knirk i gulvene på loftet.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har trebjelkelag mellom loft og hovedetasjen samt støpt plate på mark i hoved etajsen, som er vanlig i bygninger av tilsvarende alder og konstruksjon. For å vurdere eventuelle skjevheter i gulvene har takstmannen benyttet laser, som gir en nøyaktig måling av høydeforskjeller.

Målingene viser at skjevhetene varierer fra 5 mm til 25 mm mellom de to etasjene. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning, materialtretthet eller endringer over tid i den bærende konstruksjonen.

Skjevhetene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes i en eldre bolig med trebjelkelag. Ved renovering eller ombygging kan det være aktuelt å rette opp de mest fremtredende skjevhetene for å forbedre bokomfort og funksjonalitet. Boligen er ikke radonsikret, og det er ikke foretatt radonmålinger i bygget. Eiendommen ligger innenfor et Rødt område for radonrisiko, noe som betyr at det er høy sannsynlighet for forhøyede radonnivåer i grunnen. I slike områder kan radonkonsentrasjonen i inneluften variere avhengig av grunnforhold, bygningskonstruksjon og ventilasjonsløsninger.

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbrytning av uran i berggrunnen. Gassen kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker i grunnmur, gulv og rørgjennomføringer. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft, og det er derfor anbefalt å måle radonkonsentrasjonen for å vurdere behovet for tiltak.

Pipe av elementer originalt fra byggeår.

Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue.

Feieluke er tilgjengelig i stue

Malt og lakkert tretrapp, trappen er god å gå i og det antas at den tilfredstiller krav i trappeformelen. Trappen har rett avstand i mellom trinn og rekkverkspiler og har både rekkverk og håndløper. Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tre. Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har moderne utførelse med flislagt gulv og vegger, samt malt himling med innfelte downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett, hjørnebadekar med innfelt belysning, og dusjnische med glassbyggerstein. Det er også baderomsinnredning i heltre utførelse med servant, speil og god skapplass.

Rommet har tilkobling til boligens balanserte ventilasjonsanlegg, som sørger for tilfredsstillende luftutskifting. Det er i tillegg vindu som gir naturlig lys og mulighet for lufting.

Innredning og overflater fremstår som godt vedlikeholdt og funksjonelle, med helhetlig og tidsmessig utførelse. Veggflatene på badet er kledd med fliser, noe som gir en slitesterk og fuktbestandig overflate. Himlingen består av malte plater og er utstyrt med integrerte spotter, som gir jevn og funksjonell belysning i rommet.

Det er gjennomført en fuktmåling med egnet måleinstrument på

tilgjengelige og relevante områder. Målingen viste ingen tegn til unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Dette indikerer at det ikke er registrert fuktskader eller tegn til lekkasje i de områdene som ble undersøkt,

Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv, det er også registrert ca 35mm høyde forskjell fra topp sluk til døråpning på dette badet. Badet er utstyrt med avlangt lineært sluk i rustfritt stål, plassert ved dusjsonen. Sluket fremstår rent og uten synlige tegn til lekkasje eller misfarging i omkringliggende flisfuger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type membran som er benyttet i gulvkonstruksjonen. Tettesjiktets oppbygning og tilstand er derfor ukjent, og det kan ikke bekreftes at arbeidet er utført i henhold til forskriftskrav på utførelsestidspunktet.

Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av sluk og overganger for å sikre god funksjon og hindre fuktskader over tid. Rommet er innredet med vegghengt toalett, hjørnebadekar med innfelt belysning, og dusjnische med glassbyggerstein. Det er også baderomsinnredning i heltre utførelse med servant, speil og god skapplass. Deter montert ventilasjonsanlegg for avtrekk på dette badet. Det mangler tilluft ved dør

Bad 2

Badet har moderne utførelse med flislagt gulv og veggflater, samt himling med malte plater. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speil med belysning, dusjnische med glassbyggerstein og gulvmontert toalett. Det er også plass for oppbevaring og møblering som gir rommet en praktisk og funksjonell løsning.

Badet har ventilasjon vi ventilasjonsanlegg, og frostet vindu som gir både naturlig lys og mulighet for lufting. Overflater og innredning fremstår som jevnlig vedlikeholdt og i god teknisk og estetisk stand i forhold til alder og bruk.

Det opplyses at badet er egeninnredet og utført av eier. Veggflater er flislagt, og det er observert noe ujevn montering av fliser og fuger. Arbeidet fremstår generelt som funksjonelt, men utførelsen bærer preg av ikke-fagmessig utførelse enkelte steder.

Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller løs flis på befaringsdagen. Overflatene vurderes å ha normalt vedlikeholdsbehov men det gjøres oppmerksom på at utførelsen kan avvike fra bransjestandard for våtromsarbeid.

Det er målt ca. 20 mm fall i dusjsonen og ca. 30 mm fra sluk til døråpning. Målingene viser at gulvet har fall mot sluk i hovedsakelig riktig retning, og at vannavrenning vurderes som tilfredsstillende i forhold til rommets funksjon.

Krav til fall på badegulv fremgår av Byggteknisk forskrift (TEK) og NS 3600, hvor det i dusjsonen skal være tydelig fall mot sluk, og utenfor våtsonen et mindre fall. De målte verdiene vurderes å være innenfor akseptable toleranser, og det er ikke indikert feil eller mangelfull avrenning på befaringstidspunktet.

Gulvets fall vurderes som funksjonelt og i samsvar med intensjonen for våtrommet.

Det er også her påvist ujevnt monterte fliser på grunn av u-faglært

Beskrivelse av eiendommen

montering

Badet har punktavløp i gulv med kvadratisk metallrist. Ved visuell kontroll er det observert at membran er påført oppå klemringen, men det kan ikke bekreftes at tettesjiktet er korrekt klemt under ringen, slik gjeldende fagmessig utførelse tilsier.

Utførelsen vurderes derfor som usikker med hensyn til tetthet, og avviker fra anbefalt løsning for varig fuktsikring. Det er ikke registrert lekkasjemerker eller synlige fuktskader på befaringdagen, men manglende dokumentasjon og usikker utførelse medfører økt risiko for vanninntrenging over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll av området for tegn til fukt, samt fagkyndig vurdering ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av våtrommet.

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speil med belysning, dusjnise med glassbyggerstein og gulvmontert toalett.

Ventilasjon:

- Det er ventilasjon via et ventilasjonsanlegg.

Vaskerom

Vaskerommet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Rommet er innredet med vaskekum i stål med veggmontert armatur, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er ytterdør med glassfelt som gir både naturlig lys og adkomst direkte til terreng.

Rommet fremstår som funksjonelt og praktisk utformet, med tilfredsstillende ventilasjon og lysforhold. Overflater og innredning viser normal brukslitasje, men vurderes som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand i forhold til alder og bruk. Baderomsplater og malte plater i himlingen.

Baderomsplatene er montert for langt ned mot gulvet, slik at underkant av platene står tett ned mot gulvbelegget. Dette er ikke i tråd med anbefalt utførelse, hvor det normalt skal være en liten klaring mellom plate og gulv for å hindre fuktopptak ved eventuelt vann på gulvet.

Det ble ikke registrert tegn til fukt eller misfarging i nedkant av platene på befaringdagen. Utførelsen vurderes derfor som funksjonell, men med avvik fra anbefalt detaljutførelse som bør følges opp ved fremtidig vedlikehold eller eventuell rehabilitering. Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 15mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv i våt sone. Det er også tilfredsstillende høyde forskjell på topp membran ved sluk og topp membran ved dør.

Det er montert en plastsluk i gulvet og det er synlig vinylbelegg på gulvet. Ingen avvik registrert.

Rommet er innredet med vaskekum i stål med veggmontert armatur, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Ventilasjon:

- Det er ventilasjon via et ventilasjonsanlegg

På badet er våtsone plassert mot ytterveggen. Det er ikke foretatt inngrep eller åpning av konstruksjonen på motsatt side av våtsone under befaring, da dette ville medført skade på ytterveggen.

Det er imidlertid utført en fukttest på innsiden av badet av takstmannen. Resultatene fra fukttesten viser at det ikke er påvist unormale verdier som indikerer lekkasje eller fuktskader i våtsonen

per dags dato.

Videre anbefales det å følge med på våtsonens tilstand over tid og utføre regelmessig vedlikehold for å sikre at konstruksjonen forblir tett og skadefri. Ved tegn på avvik bør det tas kontakt med fagpersoner for videre vurdering og eventuelle tiltak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har moderne og helhetlig utførelse med slette, mørke fronter og benkeplater i laminat. Det er god skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som kjøll/frys, stekeovn og platetopp. Veggflater mellom benk og overskap er kledd med sorte, glaserte fliser som gir et rent og moderne uttrykk.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert skader eller mangler ved fronter, hengsler eller benkeplater. Innredningen vurderes som funksjonell og av god standard i forhold til alder og bruk.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av benkeplater med egnet overflatebehandling for å hindre fuktopptak rundt vask og skjøter. Det er montert en avtrekksvifte over platetopp med utlufting til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har montert inn vannrør av kobberør fra år ??? Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Ingen avvik registrert. Det gjøres oppmerksom på at de fleste rørene er skjulte i gulv og veggkonstruksjoner. Boligen har balansert ventilasjon som er tilknyttet ventilasjonssystemet for komplekset.

Varmtvannsbereder:

- Ca.300 liter
- plassert på vakserom
- Monteringsår: Ukjent

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i vindfang ved inngangen til boligen og inneholder kursfortegnelse, automatsikringer og måler. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent dreneringssystem på denne boligen. Drenssystemet er i fra byggeåret og jeg vurderer systemet etter alder Boligen er fundamentert på en støpt plate på mark og har en grunnmur av betong.

Eiendommen ligger i et flatt terreng.

Stikkeldningen til denne boligen er tilknyttet offentlig nettverk. det er ikke kjent hvilken type rørsystemet består av. Det foreligger ingen informasjon om svikt i anlegget, det er ikke registrert dårlig vanntrykk eller avrenning fra avløp på min befaring

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	272 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	272 m ²
Totalpris	5 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

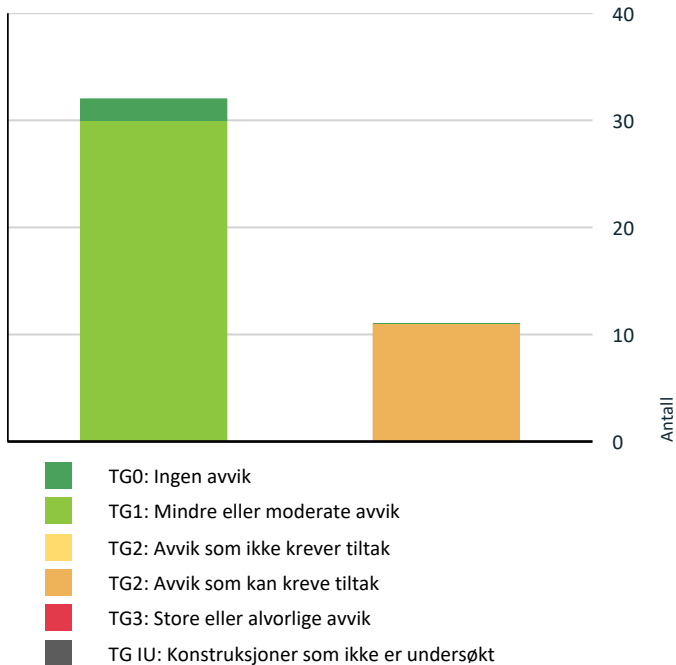
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget ved salg, vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest.» Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen er oppført i 1996 og fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Normalt ettersyn og oppgraderinger er utført gjennom årene, og boligen fremstår som godt tatt vare på i forhold til alder.

Det må likevel påregnes løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler på grunn av naturlig aldring og slitasje, noe som er normalt for en bolig av denne årgangen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekket består av profilerte stålplater med undertak av sutakplater. Monteringsår er ikke kjent, men tekingen fremstår generelt som i god stand uten synlige tegn til lekkasjer.

Det er registrert enkelte takplater som er tråkket ned eller deformert, trolig som følge av ferdsel på taket. Dette vurderes ikke å ha funksjonell betydning på befaringstidspunktet, men bør utbedres for å hindre vannansamling og sikre jevn avrenning.

Taket anses å ha normal slitasje i forhold til alder, og det anbefales jevnlig ettersyn av beslag, gjennomføringer og innfestinger for å sikre videre god funksjon.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er montert takrenner og nedløp i stål/aluminium. Anlegget fremstår med normal slitasje i forhold til alder og uten synlige tegn til lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring.

Det anbefales jevnlig rens og ettersyn for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er fra byggeåret og oppført som isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Kledningen fremstår som normalt vedlikeholdt og uten vesentlige skader eller deformasjoner.

Det er registrert at musesperre mangler nederst i kledningen. Dette er et avvik fra dagens anbefalte utførelse og kan gi risiko for at smågnagere får tilgang til luftespalten bak kledningen. Det anbefales å montere musebånd eller annen egnet sperre som forebyggende tiltak.

Konstruksjonen vurderes ellers å være i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Manglende musesperre gir økt risiko for at smågnagere får tilgang til luftespalten og videre inn i konstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales å montere musebånd eller annen egnet sperre i nedre del av kledningen for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av saltak og valmet tak, oppført som trekonstruksjon med tilgang via knevegger på loftet samt takluke. Konstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige skader eller deformasjoner.

Konstruksjonen vurderes ellers å være i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer består av to-lags isolerglass fra ulike tidsperioder. Vindusrammer og karmen fremstår i god stand uten synlige tegn til råte, punktering eller funksjonssvikt.

Det ble ikke registrert avvik ved åpne-/lukkefunksjon eller tetthet på befaringsdagen. Vindusløsningen vurderes som funksjonell og i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse.

For å opprettholde god funksjon og levetid anbefales jevnlig overflatebehandling og kontroll av tetningslister, samt vurdering av utskifting av eldre vinduer på sikt grunnet redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har isolert hoveddør med innfelt to-lags isolerglass ved inngangspartiet. Videre er det altandør med to-lags isolerglass med utgang fra stue til terrasse, samt isolert dør med to-lags isolerglass med utgang fra vaskerom til terreng.

Dørene fremstår som tette og funksjonelle, uten registrerte avvik ved overflater, beslag eller åpne-/lukkemekanisme. Ingen tegn til fuktpåvirkning eller deformasjon ble observert på befaringsdagen.

For å sikre lang levetid anbefales jevnlig overflatebehandling, smøring av beslag og kontroll av tetningslister. Dørene vurderes samlet sett å være i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Eiendommen har flere uteplasser med varierende utforming og alder.

Fra stue i hovedetasjen er det utgang til en terrasse på ca. 20 m² med liggende rekkverk. Det er i tillegg en markterasse som er flislagt og utstyrt med montert massasjebad (jacuzzi). Videre finnes en terrasse med integrert basseng på ca. 15 m², samt en altan med utgang fra stue på loftet på ca. 12 m² med liggende rekkverk.

Rekkverk på altanen er målt til ca. 90 cm høyde, noe som er lavere enn dagens krav til høyde på rekkverk der det er fare for fall over 10 meter. Dette vurderes som et avvik fra gjeldende forskriftskrav, men typisk for byggeperioden. Det anbefales å vurdere forhøyelse av rekkverket for å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå.

Overflater og konstruksjoner for øvrig fremstår som funksjonelle og i normal teknisk stand i forhold til alder og utførelse. Det anbefales jevnlig vedlikehold av overflater, rekkverk og beslag, samt kontroll av vannavrenning for å forhindre fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Gjelder rekkverk på altan med utgang i fra loftstue.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har overflater som består av :

- Gulv: Parkett/laminatgulv
- Veggflater: Malte plater, malt panel og tapet/strier
- Himling/innvendig/tak: Malte plater

Overflaten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og med en normalt slitasjegrad.

For å opprettholde god standard anbefales jevnlig renhold og overflatebehandling etter behov, samt oppgradering av utsatte flater over tid for å bevare estetisk uttrykk og funksjon.

Det er registrert noe knirk i gulvene på loftet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har trebjelkelag mellom loft og hovedetasjen samt støpt plate på mark i hoved etasjen, som er vanlig i bygninger av tilsvarende alder og konstruksjon. For å vurdere eventuelle skjevheter i gulvene har takstmannen benyttet laser, som gir en nøyaktig måling av høydeforskjeller.

Målingene viser at skjevhetene varierer fra 5 mm til 25 mm mellom de to etasjene. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning, materialtrettthet eller endringer over tid i den bærende konstruksjonen.

Skjevhetene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes i en eldre bolig med trebjelkelag. Ved renovering eller ombygging kan det være aktuelt å rette opp de mest fremtredende skjevhetene for å forbedre bokomfort og funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er ikke radonsikret, og det er ikke foretatt radonmålinger i bygget. Eiendommen ligger innenfor et Rødt område for radonrisiko, noe som betyr at det er høy sannsynlighet for forhøyede radonnivåer i grunnen. I slike områder kan radonkonsentrasjonen i inneluften variere avhengig av grunnforhold, bygningskonstruksjon og ventilasjonsløsninger.

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbrytning av uran i berggrunnen. Gassen kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker i grunnmur, gulv og rørgjennomføringer. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft, og det er derfor anbefalt å måle radonkonsentrasjonen for å vurdere behovet for tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av elementer originalt fra byggeår.
Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue.
Feieluke er tilgjengelig i stue

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt og lakkert tretrapp, trappen er god å gå i og det antas at den tilfredstiller krav i trappeformelen. Trappen har rett avstand i mellom trinn og rekkverkspiler og har både rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tre.
Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har moderne utførelse med flislagt gulv og vegger, samt malt himling med innfelte downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett, hjørnebadekar med innfelt belysning, og dusjnische med glassbyggerstein. Det er også baderomsinnredning i heltre utførelse med servant, speil og god skaplass.

Rommet har tilkobling til boligens balanserte ventilasjonsanlegg, som sørger for tilfredsstillende luftutskifting. Det er i tillegg vindu som gir naturlig lys og mulighet for lufting.

Innredning og overflater fremstår som godt vedlikeholdt og funksjonelle, med helhetlig og tidmessig utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene på badet er kledd med fliser, noe som gir en slitesterk og fuktbestandig overflate. Himlingen består av malte plater og er utstyrt med integrerte spotter, som gir jevn og funksjonell belysning i rommet.

Det er gjennomført en fuktmåling med egnet måleinstrument på tilgjengelige og relevante områder. Målingen viste ingen tegn til unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Dette indikerer at det ikke er registrert fuktskader eller tegn til lekkasje i de områdene som ble undersøkt,

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv, det er også registrert ca 35mm høyde forskjell fra topp sluk til døråpning på dette badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utstyrt med avlangt lineært sluk i rustfritt stål, plassert ved dusjsonen. Sluket fremstår rent og uten synlige tegn til lekkasje eller misfarging i omkringliggende flisfuger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type membran som er benyttet i gulvkonstruksjonen. Tettesjiktets oppbygning og tilstand er derfor ukjent, og det kan ikke bekreftes at arbeidet er utført i henhold til forskriftskrav på utførelsestidspunktet.

Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av sluk og overganger for å sikre god funksjon og hindre fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med vegghengt toalett, hjørnebadekar med innfelt belysning, og dusjnisje med glassbyggerstein. Det er også baderomsinnredning i heltre utførelse med servant, speil og god skaplass.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Deter montert ventilasjonsanlegg for avtrekk på dette badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Undersøkelsen er utført som punktmåling i veggkonstruksjon bak våtsone. Resultatet gir ikke grunnlag for å vurdere tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen. Det er ikke registrert avvik. Det er foretatt hulltaking i vegg bak våtsone på badet, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier i det undersøkte området.

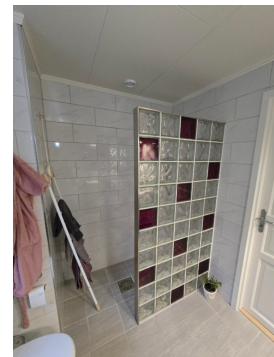
ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet har moderne utførelse med flislagt gulv og veggflater, samt himling med malte plater. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speil med belysning, dusjnisje med glassbyggerstein og gulvmontert toalett. Det er også plass for oppbevaring og møblering som gir rommet en praktisk og funksjonell løsning.

Badet har ventilasjon vi ventilasjonsanlegg, og frostet vindu som gir både naturlig lys og mulighet for lufting. Overflater og innredning fremstår som jevnlig vedlikeholdt og i god teknisk og estetisk stand i forhold til alder og bruk.



ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det opplyses at badet er egeninnredet og utført av eier. Veggflater er flislagt, og det er observert noe ujevn montering av fliser og fuger. Arbeidet fremstår generelt som funksjonelt, men utførelsen bærer preg av ikke-fagmessig utførelse enkelte steder.

Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller løs flis på befaringdagen. Overflatene vurderes å ha normalt vedlikeholdsbehov men det gjøres oppmerksom på at utførelsen kan avvike fra bransjestandard for våtromsarbeid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ujevn montering av fliser og fuger på veggflater. Arbeidet er utført av eier, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. Utførelsen vurderes å avvike fra normal bransjestandard for våtromsarbeid, hvor nøyaktighet og dokumentert tetting er avgjørende for fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon og ujevn flismontering kan innebære økt risiko for utettheter og vanninntrenging over tid dersom tettesjiktet ikke er korrekt utført. Dette kan på sikt føre til skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke badet jevnlig for tegn til fukt og vurdere oppgradering eller rehabilitering dersom det observeres sprekkdannelser, løs flis eller misfarging. Ved eventuelle fremtidige arbeider bør utførelsen dokumenteres av fagkyndig foretak med våtromsgodkjenning for å sikre forskriftsmessig oppbygning.



Bildet viser flislagt veggflater med ujevne fuger og sprang i flisene. Dette er utført av eieren selv og er ikke fagmessig utført

ETASJE > BAD 2

📍 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 20 mm fall i dusjsonen og ca. 30 mm fra sluk til døråpning. Målingene viser at gulvet har fall mot sluk i hovedsakelig riktig retning, og at vannavrenning vurderes som tilfredsstillende i forhold til rommets funksjon.

Krav til fall på badegulv fremgår av Byggteknisk forskrift (TEK) og NS 3600, hvor det i dusjsonen skal være tydelig fall mot sluk, og utenfor våtsonen et mindre fall. De målte verdiene vurderes å være innenfor akseptable toleranser, og det er ikke indikert feil eller mangelfull avrenning på befaringstidspunktet.

Gulvets fall vurderes som funksjonelt og i samsvar med intensjonen for våtrommet.

Det er også her påvist ujevnt monterte fliser på grunn av u-faglært montering

ETASJE > BAD 2

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har punktavløp i gulv med kvadratisk metallrist. Ved visuell kontroll er det observert at membran er påført oppå klemringen, men det kan ikke bekrefte at tettesjiktet er korrekt klemt under ringen, slik gjeldende fagmessig utførelse tilsier.

Utførelsen vurderes derfor som usikker med hensyn til tetthet, og avviker fra anbefalt løsning for varig fuktsikring. Det er ikke registrert lekkasjemerker eller synlige fuktskader på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon og usikker utførelse medfører økt risiko for vanninntrenging over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll av området for tegn til fukt, samt fagkyndig vurdering ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.



Bildet viser plastsluk i dusj-sonen med synlig membran påført direkte på klemring. Jeg er usikker på om det ligger korrekt påført membran på slukmansjett som skal klemmes under klemringen.



Bildet viser utett rørgjennomføring under vaskeservant i baderomsinnredningen som kan medføre fuktskader i vegg ved evt. lekkasjer fra plastrør eller vannrør.

ETASJE > BAD 2

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speil med belysning, dusjnise med glassbyggerstein og gulvmontert toalett.

ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:

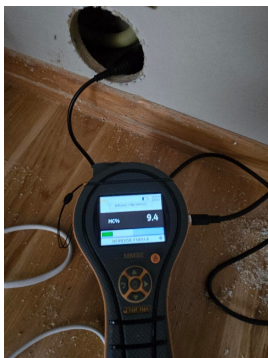
- Det er ventilasjon via et ventilasjonsanlegg.

ETASJE > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke registrert avvik. Det er foretatt hulltaking i vegg bak våtsone på badet, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier i det undersøkte området.



Ingen utsalg på fukt på kontrollert sted iht NS3600

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Rommet er innredet med vaskekum i stål med veggmontert armatur, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er ytterdør med glassfelt som gir både naturlig lys og adgang direkte til terreng.

Rommet fremstår som funksjonelt og praktisk utformet, med tilfredsstillende ventilasjon og lysforhold. Overflater og innredning viser normal bruksslitasje, men vurderes som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand i forhold til alder og bruk.



ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater og malte plater i himlingen.

Baderomsplatene er montert for langt ned mot gulvet, slik at underkant av platene står tett ned mot gulvbelegget. Dette er ikke i tråd med anbefalt utførelse, hvor det normalt skal være en liten klaring mellom plate og gulv for å hindre fuktopptak ved eventuelt vann på gulvet.

Det ble ikke registrert tegn til fukt eller misfarging i nedkant av platene på befaringsdagen. Utførelsen vurderes derfor som funksjonell, men med avvik fra anbefalt detaljutførelse som bør følges opp ved fremtidig vedlikehold eller eventuell rehabilitering.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er montert for langt ned mot gulvet, slik at underkant av platene står tett ned mot gulvbelegget. Dette er ikke i tråd med anbefalt utførelse, hvor det normalt skal være en liten klaring mellom plate og gulv for å hindre fuktopptak ved eventuelt vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 15mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv i våt sone. Det er også tilfredsstillende høyde forskjell på topp membran ved sluk og topp membran ved dør.

Tilstandsrapport



Bildet viser at jeg har brukt laser for å finne ut om fall forholdene på gulv. Ingen avvik



Bildet viser at jeg har brukt laser for å finne ut om fall forholdene på gulv. Ingen avvik

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er montert en plastsluk i gulvet og det er synlig vinylbelegg på gulvet. Ingen avvik registrert.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med vaskekum i stål med veggmontert armatur, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
- Det er ventilasjon via et ventilasjonsanlegg

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På badet er våtsone plassert mot ytterveggen. Det er ikke foretatt inngrep eller åpning av konstruksjonen på motsatt side av våtsone under befaringen, da dette ville medført skade på ytterveggen.

Det er imidlertid utført en fukttest på innsiden av badet av takstmannen. Resultatene fra fukttesten viser at det ikke er påvist unormale verdier som indikerer lekkasje eller fuktskader i våtsonen per dags dato.

Videre anbefales det å følge med på våtsonens tilstand over tid og utføre regelmessig vedlikehold for å sikre at konstruksjonen forblir tett og skadefri. Ved tegn på avvik bør det tas kontakt med fagpersoner for videre vurdering og eventuelle tiltak.



Ingen utsalg på fukt på kontrollert sted

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har moderne og helhetlig utførelse med slette, mørke fronter og benkeplater i laminat. Det er god skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som kjøl/frys, stekeovn og platetopp. Veggflater mellom benk og overskap er kledd med sorte, glaserte fliser som gir et rent og moderne uttrykk.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert skader eller mangler ved fronter, hengsler eller benkeplater. Innredningen vurderes som funksjonell og av god standard i forhold til alder og bruk.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av benkeplater med egnet overflatebehandling for å hindre fuktopptak rundt vask og skjøter.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en avtrekksvifte over platetopp med utlufting til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har montert inn vannrør av kobberør fra år ???

TC 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Ingen avvik registrert. Det gjøres oppmerksom på at de fleste rørene er skjulte i gulv og veggkonstruksjoner.

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon som er tilknyttet ventilasjonssystemet for komplekset.

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder:

- Ca.300 liter
- plassert på vakserom
- Monteringsår: Ukjent

TC 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i vindfang ved inngangen til boligen og inneholder kursfortegnelse, automatsikringer og måler. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Nye kurser og sikringer til kjøkkenet da det ble pusset opp.

4. 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?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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

Jeg har utført en forenklet, visuell kontroll av el-anlegget innenfor Forskrift om tryggere bolighandel § 2-18. Undersøkelsen omfatter kun observasjon av synlige komponenter uten demontering eller målinger; vern testes ikke og det utføres ingen lasttest. Kontrollnivået kan ikke sammenlignes med tilsyn fra DLE eller NEK 405-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Jeg er ikke autorisert elektroinstallatør, og mine vurderinger er ikke en faglig el-vurdering eller garanti for anleggets tilstand, sikkerhet eller samsvar med gjeldende regelverk. Rapporten kan ikke avdekke skjulte feil, driftsforstyrrelser eller forhold som viser seg under belastning. Takstmannen kan ikke holdes ansvarlig for mangler som forutsetter faglig el-kontroll, instrumentmålinger eller inngrep i anlegget. Kjøper/revirent anbefales å innhente NEK 405-Bolig-kontroll og relevante samsvarserklæringer før kjøp/overtakelse, samt evt. utbedre eventuelle avvik som måtte avdekkes.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent dreneringssystem på denne boligen. Drenssystemet er i fra byggeåret og jeg vurderer systemet etter alder

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på en støpt plate på mark og har en grunnmur av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpssystemet for boligen er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett, jf. opplysninger fra Herøy kommune. Type privat avløpsløsning er ikke dokumentert. Det foreligger ingen opplysninger om svikt i anlegget. Ved befaring ble det ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon, herunder tilbakeslag eller unormal avrenning fra sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsledninger er fra byggeår (1996). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type avløpsløsning, og anlegget er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, funksjon og tilstand. Selv om anlegget ikke har nådd forventet teknisk levetid, kan skjulte feil eller mangler ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på avløpsløsning og vurdere nærmere undersøkelser ved behov, spesielt ved endret bruk eller planlagt oppgradering.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
272 m²/272 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, 2 Bad, Vaskerom, 5 Soverom, 2 Stuer, Spisestue, Kjøkken, Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 800 000

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 8 050 000

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

5 800 000

Konklusjon markedsverdi

5 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen i Hokleppveien 78, Herøy kommune, fremstår som en velholdt og innholdsrik enebolig med god planløsning, moderne standard på kjøkken og våtrom, samt flere terrasser og uteplasser med gode sol- og lysforhold. Beliggenheten er attraktiv i et rolig og naturnært område med kort avstand til sjø og friluftsområder, samtidig som det er akseptabel avstand til kommunale servicetilbud.

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt i forhold til alder, og fremstår med normalt gode tekniske kvaliteter. Det er gjennomgående moderne materialvalg, og eiendommen fremstår som innflyttingsklar uten behov for vesentlige oppgraderinger på kort sikt.

Med bakgrunn i boligens beliggenhet, størrelse, standard, tomteforhold og dagens markedsnivå i området, anslås en antatt markedsverdi på:

Kr. 5 800 000,- (fem millioner åtte hundre tusen kroner)

Verdien representerer en normal omsetningsverdi basert på en frivillig handel mellom informerte parter i dagens marked, uten tidspress for salg eller kjøp.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Åsveien 78 ,8850 HERØY 163 m ² 2010 3 sov	27-06-2024	6 000 000	5 580 000		5 580 000	30 000
2 Valsåsveien 52 ,8850 HERØY 192 m ² 2011 5 sov		5 750 000				29 948
3 Paulaveien 14 ,8850 HERØY 220 m ² 2017 4 sov	09-12-2024	5 650 000	4 900 000		4 900 000	21 875
4 Landarvikveien 39 ,8850 HERØY 101 m ² 1966 3 sov	03-09-2024	1 850 000	1 850 000		1 850 000	18 317

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 160 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **7 200 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 050 000
--	-----	------------------

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.



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 boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	214			214	
Loft	58			58	
SUM	272				
SUM BRA	272				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, gang 2, bad, bad 2, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, spisestue, kjøkken, bod, garasje		
Loft	Soverom, soverom 2, stue		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er utfordrende å måle opp boligens arealer helt nøyaktig på grunn av skrå himlinger og gradsperrer som er en del av takkonstruksjonen. Dette medfører at enkelte arealer kan være vanskelig tilgjengelige for nøyaktig oppmåling, og det kan forekomme mindre avvik i beregnet bruksareal (BRA) og arealfordeling. Oppmålingen er utført i henhold til NS 3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling, men på grunn av bygningsmessige forhold kan de oppgitte arealer kun betraktes som veiledende. Takstmannen kan derfor ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik mellom oppgitt og faktisk målt areal, da disse ligger innenfor normal måleusikkerhet for bygninger med denne type konstruksjon.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	218	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Gøran Sørnes	Takstingeniør
	Aina Gry Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	5	489		0	1416.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hokleppveien 78

Hjemmelshaver

Andersen Aina Gry, Angel Raymond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hokleppveien 78, Herøy kommune i Nordland fylke, i et etablert og rolig boligområde med nærhet til sjø og naturskjønne omgivelser. Området har spredt boligbebyggelse og fremstår som barnevennlig og fredelig, med kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Det er adkomst fra offentlig vei via Hokleppveien, og området har normalt gode sol- og lysforhold. Kommunale tjenester som skole, barnehage, dagligvare og servicetilbud finnes i Herøy sentrum og omegn, med kort kjøreavstand fra eiendommen.

Beliggenheten gir et stille og naturnært bomiljø, samtidig som det er relativt kort vei til hovedveiforbindelser og fergeforbindelser mot Sandnessjøen og øvrige deler av Helgeland.

Eiendommen vurderes samlet sett å ha en attraktiv og skjermet beliggenhet, med gode boforhold for både familier og personer som ønsker landlige omgivelser i kystnært miljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ved gjennomgang av tilgjengelige planregistre (kommunens reguleringsplanoversikt og Arealplaner.no) er det ikke funnet dokumentasjon på at eiendommen er omfattet av en egen reguleringsplan. Eiendommen ser ut til å være regulert gjennom kommuneplanens arealdel, men det er ikke avklart om det foreligger særskilte reguleringsbestemmelser for tomten.

Det anbefales at kjøper eller tiltakshaver kontakter kommunen for endelig planstatus, innhenter gjeldende reguleringskart og bestemmelser, og sjekker mulighet for byggebegrensninger, dispensasjonskrav eller krav til estetikk, avstandssoner, høyder o.l.

Om tomten

Tomten er en eiendoms tomt som er vel 1.4må stor og er opparbeidet med en steinbelagt innkjørsel, plen, busker, eiendommen er delvis inngjeret, det finnes et bassen på eiendommen som ikke er funksjonsprøvd. Det er gode lysforhold, parkeringsforhold på egen tomt og i garasjen.

Tinglyste/andre forhold

Det finnes registrerte tinglyste forhold på eiendommen i følge grunnboken.

Siste hjemmelovergang

År	Type
1995	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse			Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	
2	06.04.2026	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer 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.

• 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 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, 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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/NW4589>

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