

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig (Seksjon).
 Ormsøyveien 10 A, 8850 HERØY
 HERØY kommune
 gnr. 6, bnr. 31, snr. 1

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 11.03.2025

Rapportdato: 09.07.2025

Oppdragsnr.: 20914-3965

Referansenummer: KV1781

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Jakobsen

Vår ref: Lars Brattland



MOTAKST



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.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357

Medansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



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 fuktøk.

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig (Seksjon).

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger eldre byggesaksdokumenter i kommunens arkiv, inkludert ferdigattester datert rundt opprinnelig byggeår. Det har imidlertid ikke vært mulig å verifisere om disse dokumentene gjelder den bygningen som i dag utgjør næringsseksjonen.

Det foreligger ikke ferdigattest for ombyggingen som ble gjennomført i 2010. Eiendommen har imidlertid en ferdigattest datert 12.04.2019, som gjelder "ombygging av 2. etasje til 2 leiligheter for fritidsformål".

For tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke anses som korrekt avsluttet dersom ferdigattest ikke er innhentet. Herøy kommune kan i slike tilfeller pålegge tiltakshaver eller eier å iverksette nødvendige tiltak for å bringe bygget i samsvar med gjeldende regelverk, slik at ferdigattest kan søkes og utstedes.

Næringsseksjonen ble opprinnelig oppført i 1983 som driftsbygning i tilknytning til lakseoppdrett. Bygget ble totalrehabilitert og ombygget i 2010, med etablering av kontorlokaler i 1. etasje og fire boenheter i 2. etasje.

I perioden 2019–2020 ble 1. etasje ombygget til administrasjonsareal tilpasset næringsvirksomhet, mens 2. etasje ble endret til to boenheter.

Et materiallager oppført i 2012 ble i 2020 ombygget til redskapsbod.

Bruksendring til fritidsbolig ble gjennomført i 2025. Ferdigattest for bruksendring foreligger. Det foreligger plantegninger av seksjon 1, tegningene stemmer ikke etter dagens bruk.

Seksjoneringstegninger er ikke fremvist.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke kommunen om alle søknadspliktige tiltak.

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte. Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente. NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

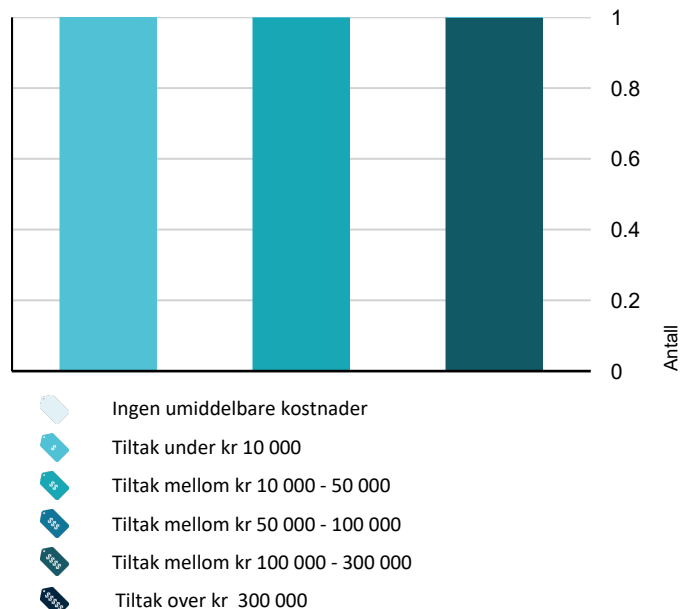
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig (Seksjon).

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG (SEKSJON).



Byggeår

1985

Anvendelse

Fritidsboligen.

Standard

Seksjonen har tidligere vært benyttet som administrasjonsareal tilknyttet næringsvirksomhet, og standarden bærer preg av dette. Ifølge matrikkelen er det imidlertid gjennomført bruksendring til fritidsbolig.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Kommentar

I flg. tidligere salgsoppgaver.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslaget er synlig rustet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder utskifting eller behandling av rustent beslag (sliping, grunning og overmaling).



TG 3 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Bi-inngangsdør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Bi-inngangsdør: Det er registrert slitasje på karm og fuktsvell i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Utskiftning må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Andre utvendige forhold

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten: taktekkning, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, grunnmur, drenering og fuktsikring, terrengforhold samt utvendige vann- og avløpsledninger. Bakgrunnen for dette er at disse forholdene omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar, jf. eierseksjonsloven § 32, som slår fast at sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av felles bygningsdeler og installasjoner.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet består av et begrenset antall seksjoner. Dette kan innebære at fremtidige større vedlikeholds- eller rehabiliteringstiltak knyttet til fellesdeler kan medføre betydelige kostnader per seksjonseier. Slike forhold bør inngå i vurderingen av den økonomiske risikoen forbundet med eiendommen.

Eierseksjonssameiet har ikke vedtekter eller felleskostnader. Dette kan tilkomme dersom sameiet beslutter det.
Eierseksjonsloven gjelder uansett

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har fliser og laminat.
Veggene har trepanel og malte panelplater.
Himlingene har malt panel og systemhimling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i stuen:
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 mm.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

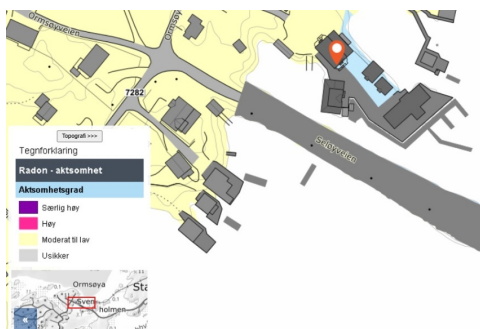
Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Pipe og ildsted

Det er ikke klargjort eller tilrettelagt for montering av ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Rommet ble etablert i 2010.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.
Systemhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Kontroll av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen membran på vegger eller oppkant på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med vask og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke montert dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

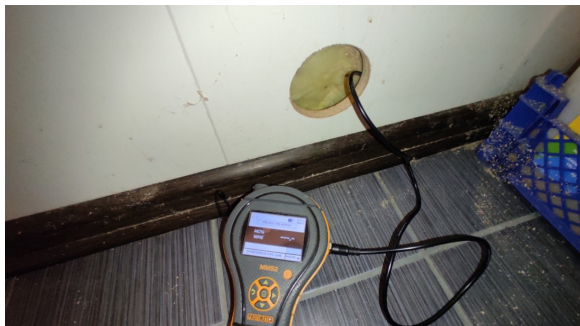
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende rom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enkelt tekjøkken, bestående av:

- Benkeplate med nedfelt, rund oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps armatur.
- To-platers elektrisk koketopp integrert i benkeplaten.
- Underskap med slette fronter.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Gulvet har fliser.

Veggene har fliser.

Systemhimling.

Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri, gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av kobber.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu. To veggmonterte mekaniske avtrekksvifter i bod.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2010.

Varmtvannstankene og stoppekran til seksjon 2 og 3, står i seksjon 1.



TG 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.

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

Inntak via jordkabel. Skap med strømmålere og jordfeilautomater.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

1. 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.
2010
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
Det foreligger samsvarserklæringer datert 28.05.2010.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

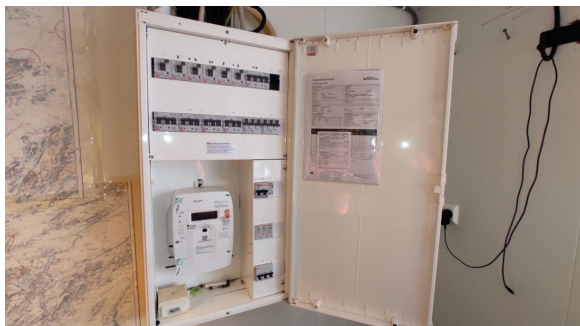
Inntak og sikringsskap

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?
**Ja Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).
Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.**

Generell kommentar

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TE 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m²/94 m²

Fritidsbolig (Seksjon): Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Toalettrom, Entré, 3 Bod, Gang, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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 3 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt område, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmevlingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS	
Ormsøyveien 14A ,8850 HERØY 50 m² 2008 2 sov	21-08-2022	1 600 000	1 600 000		1 600 000	32 000	
Ormsøyveien 10C ,8850 HERØY 53 m² 1985 2 sov	06-06-2023	1 600 000	1 650 000		1 650 000	31 132	
Ormsøyveien 10B ,8850 HERØY 58 m² 1985 2 sov	29-07-2019	1 600 000	1 500 000		1 500 000	25 862	
Ormsøyveien 1 ,8850 HERØY 127 m² 1920 5 sov	21-05-2023	2 750 000	2 500 000		2 500 000	19 685	
Øksningsveien 400 ,8850 HERØY 102 m² 1890 4 sov	11-06-2017	1 650 000	1 600 000		1 600 000	15 686	
Ormsøyveien 12C ,8850 HERØY 157 m² 2008 0 sov	18-04-2018	2 450 000	2 350 000		2 350 000	14 968	
Øksningsveien 551 ,8850 HERØY 197 m² 1943 5 sov	02-10-2018	2 650 000	2 700 000		2 700 000	13 706	
Ormsøyveien 7 ,8850 HERØY 133 m² 1963 3 sov	14-04-2020	1 650 000	1 600 000		1 600 000	12 030	

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

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Renovasjon (Fritidsrenovasjon):	Kr.	2 200
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	16 000
Kommunale avgifter; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig (Seksjon).

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 260 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig (Seksjon).	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

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 (Seksjon).

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	94	66		160	
SUM	94	66			
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Toalettrom, Entré, Bod 1, Gang, Bod 2	Bod, Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger eldre byggesaksdokumenter i kommunens arkiv, inkludert ferdigattester datert rundt opprinnelig byggeår. Det har imidlertid ikke vært mulig å verifisere om disse dokumentene gjelder den bygningen som i dag utgjør næringsseksjonen.

Det foreligger ikke ferdigattest for ombyggingen som ble gjennomført i 2010. Eiendommen har imidlertid en ferdigattest datert 12.04.2019, som gjelder "ombygging av 2. etasje til 2 leiligheter for fritidsformål".

For tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke anses som korrekt avsluttet dersom ferdigattest ikke er innhentet. Herøy kommune kan i slike tilfeller pålegge tiltakshaver eller eier å iverksette nødvendige tiltak for å bringe bygget i samsvar med gjeldende regelverk, slik at ferdigattest kan søkes og utstedes.

Næringsseksjonen ble opprinnelig oppført i 1983 som driftsbygning i tilknytning til lakseoppdrett.

Bygget ble totalrehabilitert og ombygget i 2010, med etablering av kontorlokaler i 1. etasje og fire boenheter i 2. etasje.

I perioden 2019–2020 ble 1. etasje ombygget til administrasjonsareal tilpasset næringsvirksomhet, mens 2. etasje ble endret til to boenheter.

Et materiallager oppført i 2012 ble i 2020 ombygget til redskapsbod.

Bruksendring til fritidsbolig ble gjennomført i 2025. Ferdigattest for bruksendring foreligger.

Det foreligger plantegninger av seksjon 1, tegningene stemmer ikke etter dagens bruk.

Seksjoneringstegninger er ikke fremvist.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke kommunen om alle søknadspliktige tiltak.

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik fra branncelleinndeling mellom seksjonene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- Innredning av resepsjon 5 m2.
- Innredning av butikk 49 m2.
- Innredning av lager 10m2.
- Innredning av verksted 48m2 uisolert.
- Lettvegg mellom lager og verksted.
- Støping av gulv i verksted + lager 58 m2.
- Flytting av eksisterende port.
- Igjen kledning av port åpning.
- Montering av 2 stk innvendig dører.
- Gulv i lager rom for dresser.
- Gulv i butikk og resepsjon.

Samt noe arbeider med el- og rør-anlegget.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig (Seksjon).	81	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Sindre Jakobsen	Takstingeniør
	Trond Harald Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	6	31		1	1201 m ²	Eiendomsverdi AS.	Eiet
Adresse							
Ormsøyveien 10 A							
Hjemmelshaver							
Olsen Trond Harald							
Eierandel							
37 / 151							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Ormsøya (Seløya), ca. 11 km nordvest for kommunesenteret Silvalen.

Adkomstvei

Adkomst via Ormsøyveien (offentlig vei), og deretter over privat vei (bnr.241) hvor eiendommen har tinglyst veirett.

Tilknytning vann

Tilknytt kommunalt vann. Vannledning av plast med el. varmekabel i del mot seksjonen.

Tilknytning avløp

Privat felles avløpsanlegg med septiktank og overløp ut i sjø.

Regulering

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2019-2029 med planID 201901, hvor eiendommen er avsatt til fritids- og turistformål. Eiendommen ligger i arealplanen i hensynssone for flomfare.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårds plass av gruset standard og støpte heller, steinfylling mot sjø, noe plen.

Eiet tomt på ca. 1201 m².

Utvendig areal er i henhold til seksjoneringen en del av sameiets fellesareal.

Kommuneplan

KA Herøy. Plan-ID 201901

Ikrafttredelse 06.10.2020

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

1982/6743-1/71 JORDSKIFTE

22.10.1982 Grensegangssak

OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/6298-2/71 BEST. OM ADKOMSTRETT

11.12.1995 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:169

OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/408251-1/200 BESTEMMELSE OM VEG

18.05.2007 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:213

OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/408251-2/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

18.05.2007 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:213

OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/632914-1/200 ERKLÆRING/AVTALE

09.08.2007 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:31

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Sletting kan kun skje ved bygningsmyndighetenes samtykke.

OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/155945-2/200 BESTEMMELSE OM BÅTPASS

21.02.2008 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:15

OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/819364-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

28.07.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:35

Gjelder passasje over sjøgrunn med småbåt

OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/819364-2/200 BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS
28.07.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:35
OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/819364-3/200 BESTEMMELSE OM VEG
28.07.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:35
OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1016810-1/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
18.09.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:257
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:258
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:259
Bestemmelse om vedlikehold m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1016810-2/200 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
18.09.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:257
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:258
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:259
Bestemmelse om vedlikehold m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1016810-3/200 BESTEMMELSE OM FIBER-, DATA- OG TELEKABEL
18.09.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:257
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:258
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:259
Bestemmelse om vedlikehold m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1016810-4/200 BESTEMMELSE OM VEG
18.09.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:257
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:258
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:259
Gjelder kjørevei
Bestemmelse om vedlikehold m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1016810-5/200 BESTEMMELSE OM VEG
18.09.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:257
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:258

RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:259
Gjelder gangvei
Bestemmelse om vedlikehold m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1016810-6/200 BESTEMMELSE OM PARKERING
18.09.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:246 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:257
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:258
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:259
Bestemmelse om vedlikehold m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:1818 GNR:6 BNR:31
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
2019/1094743-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
18.09.2019 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:31 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:31 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:1818 GNR:6 BNR:31 SNR:3
Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Nærområdet består for det vesentligste av bolig- og fritidsbebyggelse, samt noe næringsvirksomhet.

Parkering

Parkering på felles tomt.

Byggemåte

Støpt betonggulv mot grunn grunn.
Bindingsverk utvendig side kledd med stående bordkledning.
Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler, tekket med profilerte stålplater.
Vindskier og vannbeslag. Takrenner og nedløpsrør av stål.
Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med elektrisitet.

Båtplass

Seksjonen har båtplass på felles kaianlegg. Båtplassen har ca. 35 fot lengde, opplyser eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.07.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	11.03.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	11.03.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	11.03.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	07.07.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	07.07.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	

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 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 seks 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 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

- 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."

- 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KV1781>

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