

# Tilstandsrapport

 Leilighet - Fritidsbolig

 Ormsøyveien 10 A, 8845 SELØY

 HERØY kommune

 gnr. 6, bnr. 31, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 22695-1005

Referansenummer: PM1270

Autorisert foretak: Verity AS

Sertifisert Takstingeniør: Sebastian Schneider

Vår ref: Sebastian  
Schneider



## VERITY

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Verity AS

Autorisert takseringsfirma med base i Mosjøen. Selskapet er medlem i Norsk Takst og har gjennom Norsk Takst sertifisering innen tilstandsanalyse av boligeiendom.

Vi utfører utelukkende tilstandsanalyse av boligeiendom.

Vi kan i prinsippet ta oppdrag i hele landet, men hovedfokuset er Helgeland.



Rapportansvarlig

Sebastian Schneider

Uavhengig Takstingeniør

sebastian.schneider@heimgruppen.co

m

915 99 084

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet som har fått mye nytt de siste årene. Det er en del pågående arbeider som fullføring av bad, montering av kjøkkeninnredning og noen mindre reparasjoner før alt kan sies å være ferdig. Når dette er fullført, vil det være en leilighet der det meste er nytt.

## Leilighet - Fritidsbolig - Byggeår: 1985

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vinduer av malt tre med 2- lags glass. Boligen har malt hovedytterdør av tre med glass. Boligen har malt ytterdør bak huset av tre med glass. Det er en balkong av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Balkongen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er malte panelbord av trefiber i himling. Det er spilleplater på vegger. Det er malte trefiberplater med panelmønster på vegger. Det er trepanel på vegger. Det er laminat på gulv. Overflater vegger og himling i stue er fra 2021 og alle øvrige overflater er fra 2026. Opplyst av eier. Det er gulv mot grunn i U-etg. og dette består av støpt betongplate. Helte dører av ukjent treslag.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er under totalrenovering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er ikke montert enda. Det er derfor ikke grunnlag for å gjennomføre kontrollpunkt. Avtrekk ikke montert enda. Det er derfor ikke grunnlag for å gjennomføre kontrollpunkt.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvmontert WC, innredning med enkel servant og speil. Det er fliser på gulv og malte overflater på vegger og systemhimling i tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige rør er av kobber. Det er kun naturlig ventilasjon gjennom ventiler i idag. Eldre elektrisk 120 L bereder. Skjult elektrisk anlegg.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet - Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente tegninger som ble godkjent i forbindelse med en bruksendring fra næring til fritidsbruk. Eiendommen er også seksjonert til 3 seksjoner. Dagens planløsning stemmer ikke helt med de omsøkte tegninger. Følgende avvik:

- \* Det er en liten bod som ikke er plassert som på tegning.
- \* Tegningen viser en TVstue som ikke eksisterer i dag. Dette rommet er i dag en del av garasjen og en utebod.

Det er opplyst at det foreligger planer om å fullføre endringer slik at planløsning stemmer med godkjente tegninger. Dette må imidlertid kjøper kontrollere. Dersom det ikke er gjort, anbefales det at man søker om en endring av planløsning slik at den stemmer med faktisk bruk.

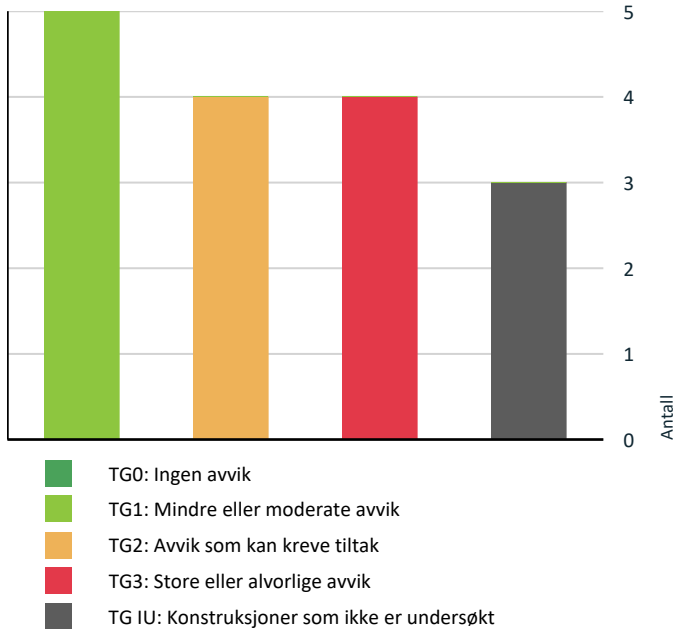
Det foreligger ferdigattest for bruksendring omgjøring fra næring til fritidsbolig utstedt. 30.06.2025

Takstingeniør har ikke hatt innsyn eller fulgt opp byggesaken i detalj, kun fått fremlagt ferdigattesten.

Takstingeniør har ikke kontrollert byggesaker lengre tilbake i tid enn før bruksendringen.

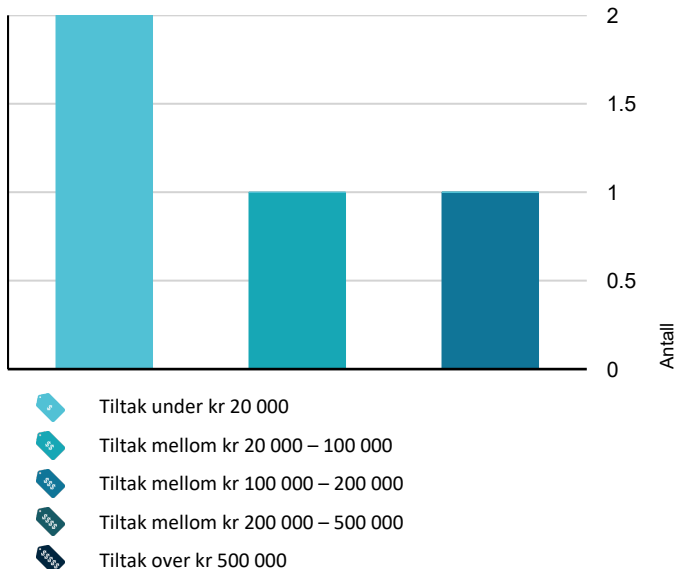
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er bestilt utført som en leilighet, og dermed er en rekke kontrollpunkter utvendig tatt vekk. Det forutsettes at det er eller vil bli opprettet et sameie som er ansvarlig for utvendig vedlikehold, herunder taktekking, utvendig kledning, grunnmur, fundament, drenering, tomteforhold, terrengforhold, renner og nedløp og ellers utvendige forhold som det er naturlig at flere boenheter i samme bygg deler på. Det er ikke fremlagt sameievedtekter for takstingeniør. Det er omfattende pågående arbeider, og bad og kjøkken er dermed ikke mulig å vurdere. Badet er et tomt rom og kjøkkenet mangler innredning, og takstingeniøren finner det ikke hensiktsmessig å gjennomgå kontrollpunktene.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet - Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET - FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1985

**Kommentar**  
Hentet fra salgsoppgave til megler.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

**Standard**  
Leiligheten har gjennomgående normalt god standard.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2010	Totalrenovering	Leiligheten er opplyst innvendig og utvendig totalrenovert i 2010. Opplyst av eier.
2020	Stue ombygget renovert.	Stue ble ombygget til slik den fremstår slik det står i dag, med unntak av at det nå er lagt nytt gulv.
2026	Nytt bad og kjøkken	Det pågår arbeider med kjøkken og bad.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Boligen har vinduer av malt tre med 2-lags glass.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Det er påvist rustskader på låsemekanismer og/eller beslag. Årsaken er at vinduer er utsatt for salt i kystmiljø og/eller ikke har fått tilstrekkelig vedlikehold. Vinduer i kystmiljø krever enten hyppigere vedlikehold eller rustfrie materialer. Det er påvist noen vinduer som er vanskelig å åpne/lukke. Årsaken kan være feiljustering eller defekt låsemekanisme.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Deler som har sterke rustangrep bør skiftes ut eller slipes og overflatebehandles. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er at rustangrepene fortsetter, og at delene til slutt slutter å virke. Det kan også føre til økt misfarging i området rundt. Det bør gjøres forsøk på å justere vinduer som er vanskelig å lukke. Dersom dette ikke virker, må låsemekanismer repareres. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, kan være at vinduer er utette, ikke er tilstrekkelig innbruddssikre eller at de plutselig kan åpne seg uønsket.



Det er påvist rustskader på låsemekanismer og/eller beslag. Årsaken er at vinduer er utsatt for salt i kystmiljø og/eller ikke har fått tilstrekkelig vedlikehold. Vinduer i kystmiljø krever enten hyppigere vedlikehold eller rustfrie materialer.



Vindu fra utsiden. For illustrasjon.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør av tre med glass. Boligen har malt ytterdør bak huset av tre med glass.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Hovedytterdør har glipper mellom dør og karm. Årsaken er feiljustering. Det mangler en skrue på dørvrider og dørvrider er løs. Årsaken er at denne har løsnet, og ikke blitt satt fast, og til slutt ramlet av.

#### Konsekvens/tiltak

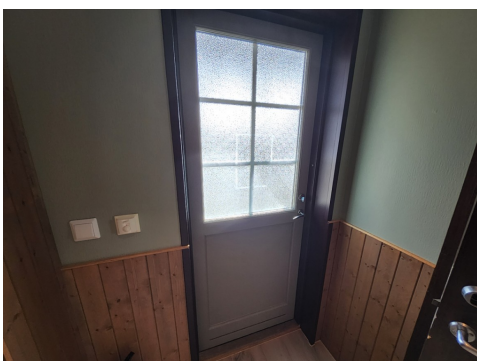
- Dører må justeres.
- Tiltak:

Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er varmetap og lekkasje. Ny skrue må settes inn for å sette fast dørvrider. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil være at dørvrider til slutt ramler av. Det kan også komme vann/vind inn i dørblad som følge av at dette er løs.

# Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør fra innsiden. Bildet kun for illustrasjon



Inngangsdør bak fra innsiden. Bildet kun for illustrasjon



Hovedinngangsdør fra utsiden. Bildet kun for illustrasjon



Det mangler en eller flere skrue på dørrvider og dørrvider er løs. Årsaken er at denne har løsnet, og ikke blitt satt fast, og til slutt ramlet av.

## **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er en balkong av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Balkongen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Bildet av gangvei/balkong mot sjøen. Bilde kun for illustrasjon.



Bildet av gangvei/balkong mot sjøen. Bilde kun for illustrasjon.



Bildet tatt av konstruksjonen under gangvei/balkong. Bildet kun for illustrasjon.

## INNVENDIG

### **TG 3** Overflater

#### Beskrivelse

Det er malte panelbord av trefiber i himling. Det er spileplater på vegger. Det er malte trefiberplater med panelmønster på vegger. Det er trepanel på vegger. Det er laminat på gulv. Overflater vegger og himling i stue er fra 2021 og alle øvrige overflater er fra 2026. Opplyst av eier.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

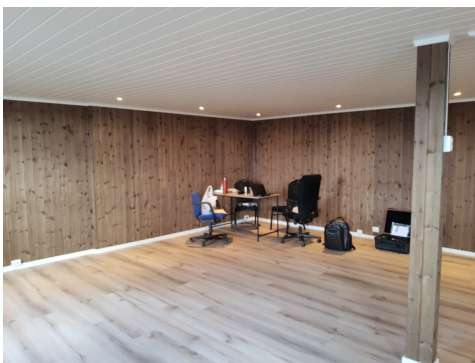
Det er skader på vegger som består av merker og skruehull. Årsaken er at gjenstander som har vært montert/hengt på vegg har blitt fjernet. Det er skader i himling. Årsaken er at utstyr/konstruksjoner har blitt fjernet og etterlatt merker/hull.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skader i himling må repareres for å lukke avvik. Det må enten sparkles og males eller byttes bord/plater. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er ikke noe annet enn estetisk. Hull i vegger må repareres for å lukke avvik. Det kan gjøres med sparkling og maling/beis. Det er ingen konsekvens av å ikke gjøre dette utover det estetiske.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



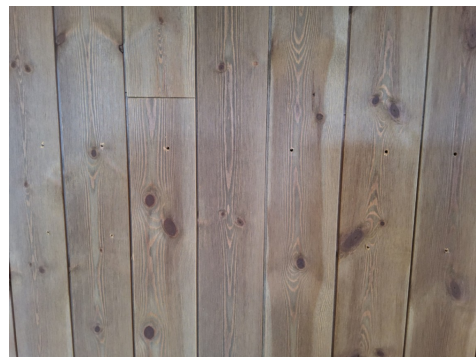
Bildet oppsummerer overflater i leilighet.



Det er skader i himling. Årsaken er at utstyr/konstruksjoner har blitt fjernet og etterlatt merker/hull. Bildet er tatt på soverom.



Det er skader i himling. Årsaken er at utstyr/konstruksjoner har blitt fjernet og etterlatt merker/hull. Bildet er tatt over der kjøkken skal monteres.



Det er skader på vegger som består av merker og skruehull. Årsaken er at gjenstander som har vært montert/hengt på vegg har blitt fjernet. Bildet er tatt i stuen.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det er gulv mot grunn i U-etg. og dette består av støpt betongplate.

### 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.

Det er høydeforskjell på gulv mot grunn ut over standardens krav til måleavvik. På betonggulv kommer dette som regel av ujevnheter i betongoverflate fra støping av gulv. Det kan også være setninger. Eksakt årsak er ikke mulig å fastslå. Avviket er i stuen.

### 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.

Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil være kun praktiske forhold knyttet til å ha et skjevt gulv.



Det er høydeforskjell på gulv mot grunn ut over standardens krav til måleavvik. På betonggulv kommer dette som regel av ujevnheter i betongoverflate fra støping av gulv. Det kan også være setninger. Eksakt årsak er ikke mulig å fastslå. Bildet er tatt i stue.

## ! TG 3 Innvendige dører

### Beskrivelse

Helte dører av ukjent treslag.

Årstall: 2019      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører har skalkemerker/skader sannsynligvis som følge av at ting har blitt flyttet gjennom dører og slått borti dørblad og/eller karm. Det mangler en vrider på en dør til bod. Årsaken er nok at denne ikke har vært tilstrekkelig festet.

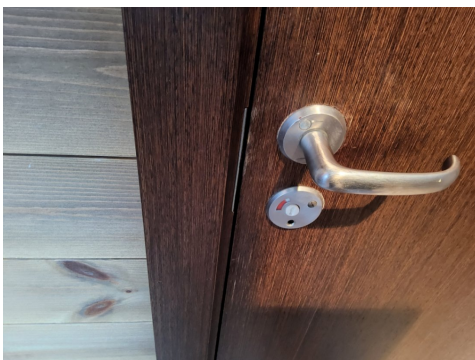
## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

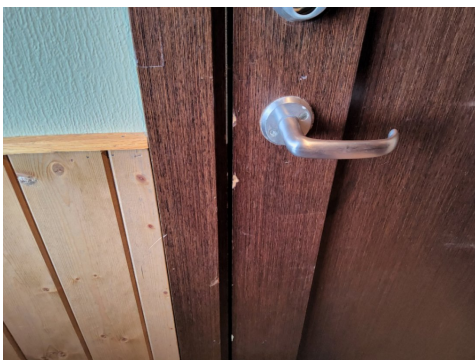
Det bør gjøres lokale utbedringer med fyll i riper/hakk og legge på ny overflatebehandling. Dersom dette ikke blir vellykket, kan det være nødvendig å bytte noen dører. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er kun estetisk.

Montere manglende dørvrider. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil være at døren ikke kan åpnes fra begge sider.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



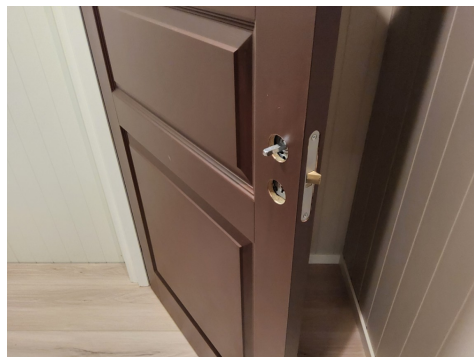
Hakk og riper



Hakk og riper



Hakk og riper



Dørvrider mangler.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Garasje og utebod. Det er en garasje i tilknytning til leiligheten. Garasjen inngår i BRA-e siden man må ut av leiligheten for å komme inn i garasjen. Garasjen har sidehengslede treporter av trykkimpregneret tre som er malt utvendig. Garasjen har støpt gulv og er kledd med OSB plater innvendig.

Utebod ligger ned mot sjøen. Den er bygget fast i hovedhus, men ligger utenfor omsluttende yttervegger. Man må gå ut av leiligheten for å komme inn i uteboden. Uteboden er ikke innredet med isolasjon og veggplater, og har kun terassedekke som gulv.



Garasje



Garasje

# Tilstandsrapport



Utebod



Garas

## VÅTROM

ETASJE > BAD

**TG 3** Generell

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er under oppussing og det gjenstod betydelige mengder arbeid på befaringstidspunktet. Det er derfor ikke grunnlag/hensiktsmessig å gjøre en full gjennomgang av badet før dette er ferdigstilt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjøre badet ferdig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Bad er under arbeid.



Bad er under arbeid.

ETASJE > BAD

**TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er under totalrenovering.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG IU** Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er ikke montert enda. Det er derfor ikke grunnlag for å gjennomføre kontrollpunkt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG IU** Avtrekk

### Beskrivelse

Avtrekk ikke montert enda. Det er derfor ikke grunnlag for å gjennomføre kontrollpunkt.

## SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

**TG 3** Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom med gulvmontert WC, innredning med enkel servant og speil. Det er fliser på gulv og malte overflater på vegger og systemhimling i tak.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

Avtrekksvifte er defekt og det er ikke tilfredsstillende tilluft gjennom spalte i dør. Årsaken til at viften er defekt er ukjent. Årsaken til manglende spalte i dør er feil ved montering av dør.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Avtrekksvifte må byttes for å lukke avvik. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak vil være dårlig luftkvalitet i rommet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Toalettrom med gulvmontert WC og innredning med enkel servant.



Toalettrom med gulvmontert WC og innredning med enkel servant.



Toalettrom med gulvmontert WC og innredning med enkel servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige rør er av kobber.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

### TG 1 Avløpsrør

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilasjon gjennom ventiler i idag.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Eldre elektrisk 120 L bereder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereider skal byttes i forbindelse med oppussing av badet. Det må sørges for at denne monteres og tilkobles forskriftsmessig.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2010 Det opplyses at ingenting av anlegget er eldre enn 2010**

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

**Ja Det opplyses at arbeider er utført av Herøy elektro og kjøleteknikk AS og Sinus AS.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Takstingeniør har fått oversendt samsvarserklæring på flytting av sikringskap i 2026. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det**

# Tilstandsrapport

## Øvrige.

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** Eier opplyser at dette har funnet sted, men kommer ikke på når.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**



Sikringsskap

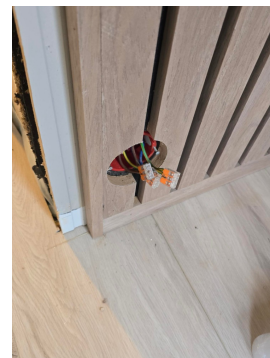
## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**



Åpen veggbok

## 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?

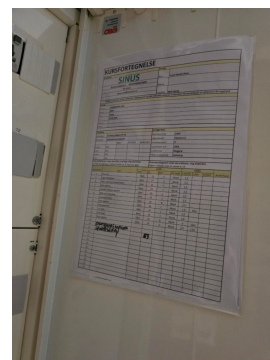
**Nei**

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** Grunnet manglende dokumentasjon og samsvarserklæring anbefales det enten å fremskaffe alt dette for takstingeniør eller få utført en utvidet el-kontroll.



Kursfortegnelse

## Generell kommentar

Anlegget fremstår som relativt nytt og som å være forskriftsmessig installert. Det mangler imidlertid samsvarserklæring på det meste av arbeidet, og i tillegg er det pågående uferdige arbeider, der det finnes løse ledninger og åpne veggbokser med kabler i. For å lukke avviket må arbeider fullføres, dokumentasjon fremskaffes eller utføre en utvidet el-kontroll.



Løse ledninger

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

# Tilstandsrapport

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

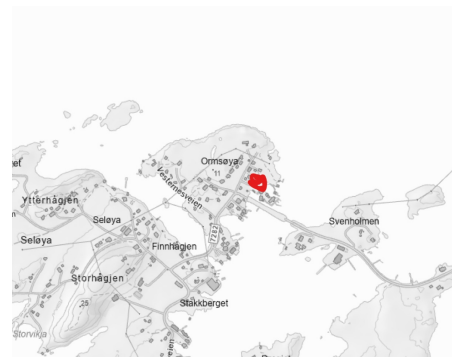
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt røykvarslertstyr.



Flomkart. Ikke i faresone.



Radonkart. Ikke i faresone.



Skredkart. Ikke i faresone.



Rekkverks



For store åpninger i rekkverk.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet - Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 090 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 550 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 550 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

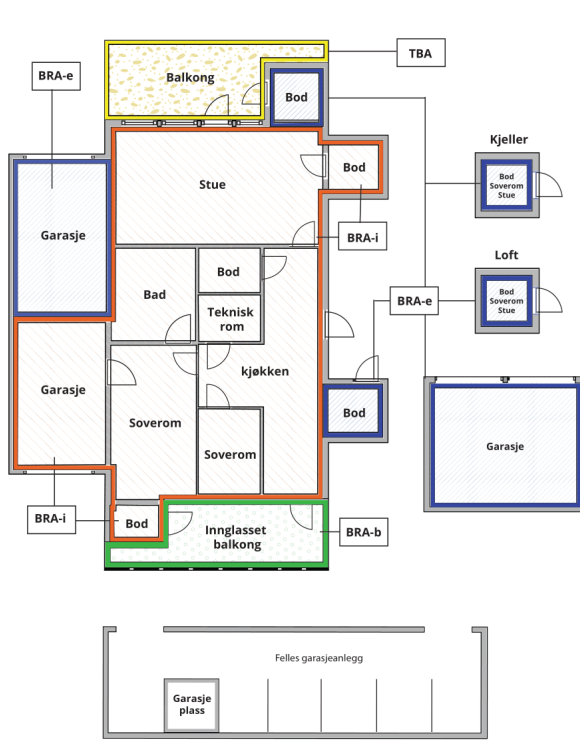
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, 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

## Leilighet - Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	113	62		175	13
<b>SUM</b>	<b>113</b>	<b>62</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>175</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, vindfang 2, toalettrom, gang, bad, soverom 2, bod	Garasje, utebod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger som ble godkjent i forbindelse med en bruksendring fra næring til fritidsbruk. Eiendommen er også seksjonert til 3 seksjoner. Dagens planløsning stemmer ikke helt med de omsøkte tegninger. Følgende avvik:

\* Det er en liten bod som ikke er plassert som på tegning.

\* Tegningen viser en TVstue som ikke eksisterer i dag. Dette rommet er i dag en del av garasjen og en utebod.

Det er opplyst at det foreligger planer om å fullføre endringer slik at planløsning stemmer med godkjente tegninger. Dette må imidlertid kjøper kontrollere. Dersom det ikke er gjort, anbefales det at man søker om en endring av planløsning slik at den stemmer med faktisk bruk.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring omgjøring fra næring til fritidsbolig utstedt. 30.06.2025

Takstingeniør har ikke hatt innsyn eller fulgt opp byggesaken i detalj, kun fått fremlagt ferdigattesten.

Takstingeniør har ikke kontrollert byggesaker lengre tilbake i tid enn før bruksendringen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt gulv i alle rom 2026

Ny himling i begge soverom og gang mellom soverom og bad. 2026

Veggplater og maling i alle rom unntatt stue.

El. installasjon og kontroll 2026

Ominnredning/oppsussing bad, sluk, membran, nye fliser (ikke fullført). 2026

Vindfang. Bygget helt nytt. 2026

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ikke utover avvikene mellom dagens planløsning og godkjente tegninger, som er nevnt ovenfor.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.3.2026	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Trond Harald Olsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	6	31		1	1200.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Ormsøyveien 10 A

### Hjemmelshaver

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Seløy i Herøy kommune.

### Adkomstvei

Man kjører fylkesvei 165 helt til man tar av inn på Ormsøyveien, og derfra er det privat avkjørsel ned til eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Det er privat avløp med septiktank. Anlegget er felles for de tre leilighetene i dette bygget.

### Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019-2029 for Herøy kommune med plan ID 201901

### Om tomten

Tomten er relativt flat og består av steinfylling på fjellgrunn.

### Tinglyste/andre forhold

Det er flere tinglyste forhold, og alle fremgår av meglers salgsoppgave.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
357 000	2025	Innhentet fra kommunale dokumenter om eiendomsgebyrer.
Formuesverdi	År	Kommentar
141 374	2025	Opgitt formuesverdi fra eier for fritidsbolig for skatteåret 2025.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1282121	Fullverdi	9 400 905	11 481

### Kommentar

Forsikringssum gjelder hele bygningen, ikke bare seksjonsnr. 1. Men premien gjelder andel for eier av seksjonsnr. 1

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	31.03.2026		Fremvist		Nei
Byggesak	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Gebyrer	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbok	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kart	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkel	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Regulering	31.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.