

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Sørskjipbåtsvær 12, 8850 HERØY

 HERØY kommune

gnr. 20, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 12.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 21136-1001

Referansenummer: VW3507

Foretak: NORDLAND TAKST OG FUKKTEKNIKK AS

Takstingeniør: Martin Dimov

Vår ref: 21136-1001



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Nordland Takst og Fuktteknikk AS

Nordland Takst og Fuktteknikk AS er et uavhengig takstforetak med 15 års erfaring innen eiendom og byggfag.

Foretaket har base i Sandnessjøen og tar oppdrag over hele Helgeland.

Om oss:

- Fullført byggmesterutdanning og fagskoleingeniørutdanning i fuktteknikk.
- Medlem av NITO – Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor-, master- og høyere grads utdanning.
- Lang erfaring fra skadetaksering og tilstandsvurdering.
- Høy faglig kompetanse og uavhengighet.
- Løpende oppdatert på gjeldende lover, regler og forskrifter.

Produkter/tjenester:

- Skreddersydde rapporter tilpasset kundens behov.
- Taksering av bolig, eiendom, boligtomt etc
- Reklamasjonsrapporter
- Konsulenttjenester
- Rådgivning innen fuktteknikk og inneklimateproblemer
- Bistand ved overtakelse av ny bolig



Rapportansvarlig

Martin Dimov

Martin Dimov

Uavhengig Takstingeniør

nordland.takst.fuktteknikk@hesagrou

p.no

405 76 839



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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

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 (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vært jevnlig vedlikeholdt i de siste årene, men det er behov for flere utbedringer. Det er oppdaget lekkasjer ved pipen både på loft og i stue, og taket bør undersøkes nærmere. Vinduene er slitte, én rute er knust, og flere mangler beslag. Kledning og platting har synlig slitasje. Det er funnet fukt flere steder, blant annet i gulv, på toalettrom og i verksted. Noen bærende konstruksjoner har råteskader, og det er åpninger i gulv som bør tettes. Ventilasjonen er mangelfull, og noe el- og rørarbeid er ikke fagmessig utført. Skorsteinen mangler dokumentasjon og kan være søknadspliktig. Eiendommen ligger i et område med fare for flom. På grunn av boligens alder bør man være forberedt på skjulte feil og ekstra kostnader.

Fritidsbolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenne og nedløpsrør laget av PVC med utløp som fører vannet ut på bakken.

Bygningen er oppført i flere byggetrinn. Hovedkonstruksjonen er oppført i laftet tømmer, mens tilbygg mot nordøst er oppført i reisverkskonstruksjon. Utebod er oppført i bindingsverk. Yttervegg mot nordøst er kledd med stående lektekledning, antatt fra opprinnelig byggeår (ca. 1960). Øvrige deler av hovedbygningen er kledd med malt stående impregnert tømmermannskledning, etablert i 2010. Utebod har malt stående tømmermannskledning etablert i 2023.

Takkonstruksjon på hovedbygget er oppført som åstak med grove tømmer-stokker. Diffusjonsåpent undertak av kartongprodukt (Brettex).

Takkonstruksjon på utebod er oppført med taksperrer. Diffusjonsåpent undertak av rullprodukt.

De fleste vinduer er av ukjent dato med 1-lag glass og treramme. To vinduer i soverom loft mot øst og et på loft mot sør er trevinduer med 2-lags glass og i følge eier er montert i 2010.

Inngangsdør: Malt ramtredør med et glassfelt.

Bakdør: Malt ramtredør med et glassfelt og fiskebein mønster.

Boddør: Malt ramtredør med fiskebein mønster.

Ytterdør til verksted: Malt labankdør uten lås og håndtak.

Platting mot sørøst: Platting med overflate av trykkimpregnerte terrassebord. Fundamenteringsforhold er ukjente.

Understøttet terrasse oppført i trevirke, fundamentert direkte på fjell. Dekket er utført med trykkimpregnerte terrassebord. Det er etablert en utebod oppå terrassen.

To-trinns utvendig trapp oppført i trykkimpregnert trevirke og dekket med terrassebord.

Øvrige konstruksjoner og bygninger:

Eiendommen har en understøttet kai mot nordvest, oppført i trevirke med rekkverk av Møre Royal og terrassedekke av

trykkimpregnerte terrassebord. Fundamentene står delvis eller permanent i vann. Kaia ble renoveret i 2022 og forsterket med bl.a. kjettinger og WOPAS stolper.

Det er i tillegg etablert en nyere flytebrygge. (2023).

Det er også registrert to enkle uthus som benyttes til lagring, blant annet av kompressor og vanntank.

Verken kaiene, uthusene eller det tekniske utstyret de inneholder er tilstandsvurdert i denne rapporten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det klikkvinyll på toalettrom og kjøkken, gulvbelegg i stue, og malt tregulv i øvrige rom.

Veggoverflatene består av en kombinasjon av malt og ubehandlet trepanel, strie, samt malte plater (i teknisk rom).

Himlingsoverflatene varierer mellom malte himlingsplater, strie og trepanel. I enkelte rom i første etasje fungerer gulvet i loftetasjen som himling for underliggende rom, noe som medfører synlig bjelkelag.

Etasjeskille mellom første etasje og loft:

Trebjelkelag er utført med grove dimensjoner, i tråd med byggeskikken for oppføringstidspunktet. Over bjelkelaget er det lagt tregulv som fungerer som ferdig gulvoverflate på loftet. Bjelkelaget er synlig fra første etasje.

Etasjeskille mot det fri:

Trebjelkelag er utført med grove dimensjoner, i tråd med byggeskikken for oppføringstidspunktet. Over bjelkelaget er det lagt tregulv som igjen er foret opp og dretter lagt nytt tregulv. Det er uvisst om det er noen form for isolering i stubbeloftsgulvet. Bygget står på pilarer som gir gjennomlufting under bygningen.

Pusset elementpipe fundamentert på fjell. To stk. ildsted montert i første etasjen (kjøkken og stue). Sotluke på stue.

Enkelt ettløps tretrapp med tette opptrinn og håndløper på en side. Malte tredører av ulik størrelse og fra forskjellige tidsperioder, med varierende grad av slitasje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av eldre dato med malte trefronter. Vask i rustfritt stål. Det er installert kjøleskap og komfyr drevet av gass. Vanntilførsel kommer fra egen susterne.

Overflater består av malt trepanel på vegger, malte trebaserte plater i himling og klikkvinyll på gulv.

Det er ikke registrert avtrekk på kjøkkenet. Kun åpningsbare vinduer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Overflater består av malt trepanel på vegger, trepanel i himling og klikkvinyll på gulv.

Servantskap.

Forbrenningstoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget forsyner seg med vann ved å samle regnvann og ved pumping av sjøvann.

Avløpsrør er avsluttet under bygget slik at gråvann går ut i sjøen.

Bygget mangler ventilasjon (tilluftsventiler, avtrekk). Kun



Beskrivelse av eiendommen

åpningsbare vinduer.
Luftgjennomstrømningsventil mellom stue og loft.
Solcellepanel 12 volt med batteripakke 2 x 255W og
spenningsinverter fra 12V til 230V. 2 kurser på 16A og
jordfeilbryter.
Det er installert røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Bygget er oppført med åpen fundamentering bestående av grove
tømmerdimensjoner, understøttet av trepåler. Enkelte påler er
forankret i fjell, mens andre står løst på underlaget. Det er montert
ulike skråavstivere for stabilisering. Konstruksjonen er sammenføydd
med en kombinasjon av beslag, festemidler (skruer og bolter) samt
ulike typer treforbindelser. Deler av konstruksjonen ligger under
høyvann/flo.
Bygget forsyner seg med vann ved å samle regnvann og ved
pumping av sjøvann.
Avløpsrør er avsluttet under bygget slik at gråvann går ut i sjøen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

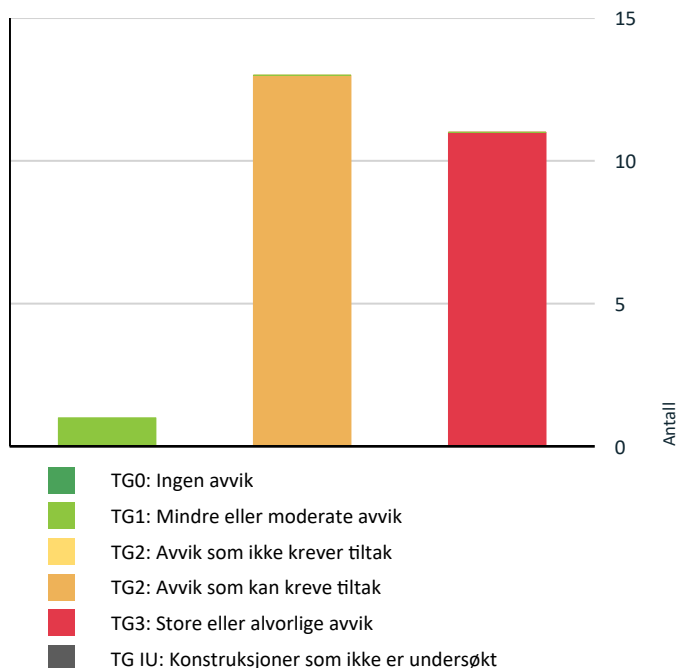
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke bygningstegninger for eksisterende
bebyggelse. På loftet er det innredet fem rom som benyttes
som soverom. Disse rommene er imidlertid ikke godkjent som
rom for varig opphold, og bruken er derfor ikke i samsvar med
gjeldende godkjenning eller bruksendring er ikke
dokumentert.
- Det foreligger tegninger fra 2022 knyttet til oppføring av
tilbygg og ombygging av fritidsbolig. Det er utstedt
igangsettingstillatelse for oppføring av tilbygg (utebod), men
ferdigattest er ikke utstedt. Det gjøres oppmerksom på at alle
søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Kjøper
anbefales å undersøke dette nærmere med
byggningsmyndighetene.



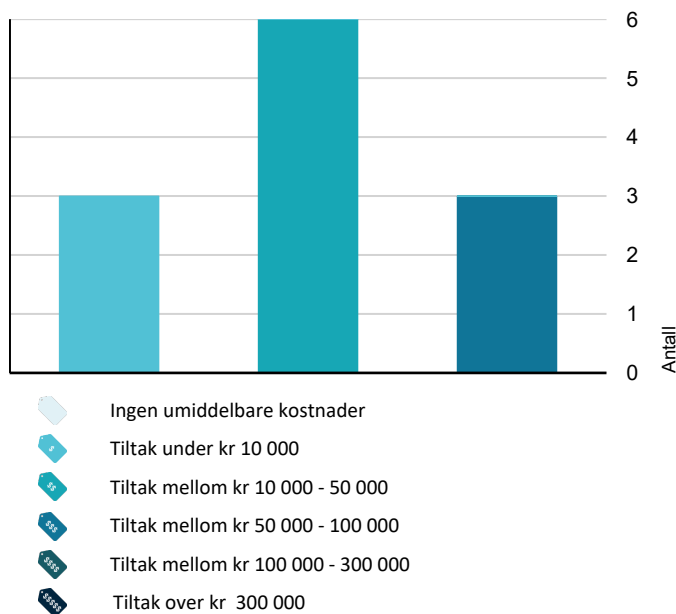
Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist lekkasje inne ved pipe på loft og stue. Taket må inspiseres nærmere for å finne årsaken til lekkasjen. Det gis TG3 pga. registrert lekkasje.
- Deler av bygningsdelen er ikke synlige og har en alder som gjør at det er økt risiko for skjulte feil, siden mye av den forventede levetiden er brukt opp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Dører har råteskader.

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

- Samtlige dører har skader og bør skiftes ut.
- Det er påvist oppsvulmet dørblad.
- Det mangler beslag over og under dørene.
- Det er påvist rustskader på hengsler og beslag.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er påvist fuktskader på overflater.

- I gangen er det registrert forringelse av tregulvet som følge av synlige skruer.
- Det er slitte gulvoverflater på loftet.
- Det er registrert skader på vegg- og himlingsoverflater flere steder i boligen.
- Det er påvist fuktskade ved pipe i stue og på loft.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

- Det er påvist sterke rystelser i enkelte rom.

Etasjeskille mot det fri:

- Det er registrert åpninger i stubbeloftsgulvet.
- Det er registrert rørgjennomføringer gjennom gulv som er utette.
- Tregulvet (mot det fri) bærer preg av slitasje og er sterkt påvirket av ytre påvirkninger som vær og vind samt vannsprut fra sjøen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Solcellepanel 12 volt med batteripakke 2 x 255W og spenningsinverter fra 12V til 230V. 2 kurser på 16A og jordfeilbryter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er installert røykvarsler og slukkeapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert råteskader i trepåler og tømmerstokker.
- Det er registrert skader på beslag og festemidler. Enkelte beslag har omfattende rustangrepet.
- Det er registrert trepåler som ikke er fundamentert til underlaget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. 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. Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

- Rommet mangler nødvendig ventilasjon. Kun åpningsbart vindu.
- Ved befaring ble det utført fuktmåling med indikationsfuktmåler. Det ble registrert forhøyede verdier flere plasser på gulvet.
- Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringstidspunktet.
- Det er registrert rørgjennomføringer gjennom gulv som er utette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er registrert avvik med avtrekk. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Det mangler tilluft.

- Rommet mangler nødvendig ventilasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

- Taket på hovedbygget med tilhørende takrenner, beslag og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Ingen andre synlige avvik enn overnevnte ble registrert ved befaringen, men det kan ikke utelukkes at eksisterende lekkasje innvendig skyldes skader eller feil på beslag eller beslagløsning. Det anbefales videre inspeksjon av beslag og takflater for å kartlegge eventuell årsak til lekkasje.
- Det mangler takfotbeslag på utebod.

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen på vegg mot nordøst er beholdt i original utførelse for å bevare byggets autentiske uttrykk.
Kledningen er vedlikeholdt gjennom årene, men det er registrert følgende avvik:

- Kledningsbord fremstår som værslitt med oppsprekking og slitasje.
- Det er observert punktvis hull i kledningen.
- Kledning på øvrige fasader har generell overflate- og værslitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende teknisk tilstand per dags dato, uten behov for strakstiltak.
- Vegg mot nordøst og sørvest mangler lufting og musesperre. Øvrige vegg er ikke inspisert pga. manglende tilkomst.
- Noen av vindskibordene krever vedlikehold.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Takkonstruksjonen mangler dampspærre.
- Det er påvist fukt-/vanninntrengning i tilknytning til pipegjennomføring på loft.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

- De fleste vinduene værslitte.
- Det mangler beslag over og under vinduene.
- Bordkledning er avsluttet for nært vannbord.
- Et glassrute er knust.
- Det mangler foring og listverk på vindu i stue.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Platting mot sørøst er værslitt/oppsprukket og moden til utskifting.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

- Bygget er oppført i et område med høy radonaktomhet i følge kart fra Norges geologiske undersøkelser (NGU). Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger heller ikke ment til bruk på tomtensnivå.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

- Manglende tetting mellom røykrør og skorstein.
- Det er ikke registrert ildsted på adressen iht. mottatt dokumentasjon fra Herøy kommune.
- Manglende dokumentasjon på utførelse av ny skorstein. Nyoppføring av skorstein er søknadspliktig tiltak. Huseieren er ansvarlig for at skorsteinen oppføres i samsvar med monteringsanvisningen. Dersom skorstein og ildsted oppføres samtidig, er hele fyringsanlegget underlagt søknadsplikt. (Byggforsk 552.135)

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Det er påvist skader på beslag/hengsler.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringsstidspunktet.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Faresone Flomfare iht. Kommuneplanens arealdel 2019 - 2029.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.



Sammendrag av boligens tilstand

- Det er registrert ufagmessig rørarbeid.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

- Ved befarings ble det utført fuktmåling med indikasjonsfuktmåler. Det ble registrert forhøyede verdier i gulvet foran vaskeskapet.
- Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringsstidspunktet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1910

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Enkel standard og planløsning, jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Store deler av bygget er jevnlig vedlikeholdt i de siste årene med aksent på å bevare den autentiske stilen. Imidlertid er det bygningsdeler som krever utskifting/utbedring jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Gitt bygningens alder og konstruksjonsmetode, må det påregnes at skjulte avvik kan avdekkes ved oppussing eller andre tiltak som ikke fremkommer i denne rapporten. Tidligere bruksmønster har betydning for bygningens tilstand, og det presiseres at endret bruk kan påvirke forutsetningene for konstruksjonens funksjon. Det må påregnes behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	Tilbygg mot nord-øst som kalles "Nord-døra", er bygget som verksted/redskap. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.
1960	Tilbygg	Tilbygg mot sør ink. bad, gang og bod/teknisk. Renovert i 2022. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.
2023	Tilbygg	Utebod. Utstedt igangsettingstillatelse datert 07.07.2023.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist lekkasje inne ved pipe på loft og stue. Taket må inspiseres nærmere for å finne årsaken til lekkasjen. Det gis TG3 pga. registrert lekkasje.

- Deler av bygningsdelen er ikke synlige og har en alder som gjør at det er økt risiko for skjulte feil, siden mye av den forventede levetiden er brukt opp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

- Takteking av denne typen har en antatt teknisk levetid på 30–50 år under normale forhold. Det presiseres at ytre påvirkninger, som for eksempel beliggenhet nær sjø med tilhørende saltpåvirkning, kan redusere levetiden betydelig.

- Oppgitt kostnadsestimat omfatter kun nærmere undersøkelse samt lokal utbedring av årsaken til lekkasjen, og inkluderer ikke eventuell omfattende rehabilitering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tak besiktiget fra bakkenivå

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenne og nedløpsrør laget av PVC med utløp som fører vannet ut på bakken.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Taket på hovedbygget med tilhørende takrenner, beslag og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Ingen andre synlige avvik enn overnevnte ble registrert ved befaringen, men det kan ikke utelukkes at eksisterende lekkasje innvendig skyldes skader eller feil på beslag eller beslagløsning. Det anbefales videre inspeksjon av beslag og takflater for å kartlegge eventuell årsak til lekkasje.

- Det mangler takfotbeslag på utebod.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det må monteres takfotbeslag på utebod. Takfotbeslag er en viktig del av fuktsikringen av forkantsbordet ved takfot. Eksponert forkantsbord forkorter levetiden på materialet med råteskader som følge.
- Kapasitet og tetthet på takrenner og nedløpsrør er ikke vurdert da det var tørt på befaringsdagen. Det anbefales at kjøper foretar egne undersøkelser for å avdekke hvordan nedløpssystemet fungerer under nedbør.



Manglende takfotbeslag utebod

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført i flere byggetrinn. Hovedkonstruksjonen er oppført i laftet tømmer, mens tilbygg mot nordøst er oppført i reisverkskonstruksjon. Utebod er oppført i bindingsverk. Yttervegg mot nordøst er kledd med stående letekledning, antatt fra opprinnelig byggeår (ca. 1960). Øvrige deler av hovedbygningen er kledd med malt stående impregneret tømmermannskledning, etablert i 2010. Utebod har malt stående tømmermannskledning etablert i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen på vegg mot nordøst er beholdt i original utførelse for å bevare byggets autentiske uttrykk. Kledningen er vedlikeholdt gjennom årene, men det er registrert følgende avvik:

- Kledningsbord fremstår som værslitt med oppsprekking og slitasje.
- Det er observert punktvis hull i kledningen.
- Kledning på øvrige fasader har generell overflate- og værslitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende teknisk tilstand per dags dato, uten behov for strakstiltak.
- Vegg mot nordøst og sørvest mangler lufting og musesperre. Øvrige vegg er ikke inspisert pga. manglende tilkomst.
- Noen av vindskibordene krever vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
 - Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Manglende musesperre medfører risiko for inntrengning av skadedyr og bør etableres.
- Eksponert endeverd i nedkant av kledning bør behandles med egnet overflateprodukt for å redusere fuktopptak og påfølgende materialnedbrytning, særlig i værutsatte soner.
- Slitt og skadet bordkledning gir økt risiko for fukttinntrengning i underliggende konstruksjoner, som kan gi følgeskader over tid.
- Deler av bygningsdelen er ikke synlige og har en alder som gjør at det er økt risiko for skjulte feil, siden mye av den forventede levetiden er brukt opp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon på hovedbygget er oppført som åstak med grove tømmer-stokker. Diffusjonsåpent undertak av kartongprodukt (Brettex). Takkonstruksjon på utebod er oppført med taksperrer. Diffusjonsåpent undertak av rullprodukt.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

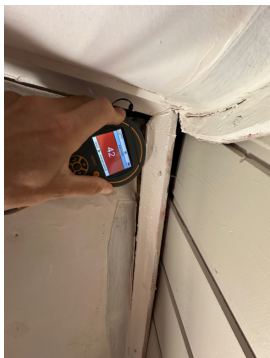
- Takkonstruksjonen mangler dampspærre.

- Det er påvist fukt-/vanninntrengning i tilknytning til pipegjennomføring på loft.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
 - Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Etablering av dampspærresjikt som enkelt tiltak er sjelden økonomisk gunstig og bør utføres sammen med andre innvendige tiltak. Manglende dampspærresjikt kan føre til fuktskader i overliggende konstruksjoner og bygningsdeler.
- Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare om lekkasjen har medført skade på tilstøtende deler av takkonstruksjonen og eventuelle isolasjonslag. Eventuelle påviste skader må utbedres i henhold til skadeomfang.
- For kostnadsestimat på utbedring av årsaken til lekkasjen se "Taktekking".
- Deler av bygningsdelen er ikke synlige og har en alder som gjør at det er økt risiko for skjulte feil, siden mye av den forventede levetiden er brukt opp.

Tilstandsrapport



Fuktutslag himling loft

! TG 2 Vinduer

De fleste vinduer er av ukjent dato med 1-lag glass og treramme. To vinduer i soverom loft mot øst og et på loft mot sør er trevinduer med 2-lags glass og i følge eier er montert i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

- De fleste vinduene værslitte.
- Det mangler beslag over og under vinduene.
- Bordkledning er avsluttet for nært vannbord.
- Et glassrute er knust.
- Det mangler foring og listverk på vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Det må etableres beslag for å lede vannet bort fra ytterdør. Det må påregnes noe vedlikehold på de enkelte vinduene, mens de andre bør skiftes ut.
- Noen av vinduene lot seg ikke åpne ved befaring og fremstår som trange eller fastklemt. Justering og eventuell utbedring må påregnes.
- Trevindu med 1-lag glass har dårlig isoleringsevne. Slitte karm og vindusrammer samt knuste glass kan føre til fuktskader inn i konstruksjonen.
- Bordkledning bør avsluttes minst 6mm fra tilstøtende bygningsdeler (vannbord, beslag) slik at faren for fuktskader minimeres og for enklere vedlikehold.
- Det må etableres beslag for å lede vannet bort fra vindu og underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Knust rute på vindu

! TG 3 Dører

Inngangsdør: Malt ramtredør med et glassfelt.
Bakdør: Malt ramtredør med et glassfelt og fiskebein mønster.
Boddør: Malt ramtredør med fiskebein mønster.
Ytterdør til verskted: Malt labankdør uten lås og håndtak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.
- Dører har råteskader.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.
- Samtlige dører har skader og bør skiftes ut.
- Det er påvist oppsvulmet dørblad.
- Det mangler beslag over og under dørene.
- Det er påvist rustskader på hengsler og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Døren(e) står foran utskiftning.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Råteskadede dører må skiftes ut.
- Det må påregnes utskifting/lokal reparasjon av ytterdørene.
- Utette dører kan føre til fuktskader i konstruksjonen samt kaldtrekk.
- Det må etableres beslag for å lede vannet bort fra ytterdør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oppsvulmet dørblad ytterdør

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting mot sørøst: Platting med overflate av trykkipregnerte terrassebord. Fundamenteringsforhold er ukjente. Understøttet terrasse oppført i trevirke, fundamentert direkte på fjell. Dekket er utført med trykkipregnerte terrassebord. Det er etablert en utebod oppå terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Platting mot sørøst er værslitt/oppsprukket og moden til utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må påregnes utskifting av platting.



TG 1 Utvendige trapper

To-trinns utvendig trapp oppført i trykkipregnert trevirke og dekket med terrassebord.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

På gulv er det klikkvinyll på toalettrom og kjøkken, gulvbelegg i stue, og malt tregulv i øvrige rom.

Veggoverflatene består av en kombinasjon av malt og ubehandlet trepanel, strie, samt malte plater (i teknisk rom).

Himlingsoverflatene varierer mellom malte himlingsplater, strie og trepanel. I enkelte rom i første etasje fungerer gulvet i loftsetasjen som himling for underliggende rom, noe som medfører synlig bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- I gangen er det registrert forringelse av tregulvet som følge av synlige skruer.
- Det er slitte gulvoverflater på loftet.
- Det er registrert skader på vegg- og himlingsoverflater flere steder i boligen.
- Det er påvist fuktskade ved pipe i stue og på loft.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

- Enkelte overflater må rehabiliteres/renoveres.
- Vedr. lekkasjen se punkt "Taktekking".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom første etasje og loft:

Trebjelkelag er utført med grove dimensjoner, i tråd med byggeskikken for oppføringstidspunktet. Over bjelkelaget er det lagt tregulv som fungerer som ferdig gulvoverflate på loftet. Bjelkelaget er synlig fra første etasje.

Etasjeskille mot det fri:

Trebjelkelag er utført med grove dimensjoner, i tråd med byggeskikken for oppføringstidspunktet. Over bjelkelaget er det lagt tregulv som igjen er foret opp og dretter lagt nytt tregulv. Det er uvisst om det er noen form for isolering i stubbeloftsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist
- Det er påvist sterke rystelser i enkelte rom.

Etasjeskille mot det fri:

- Det er registrert åpninger i stubbeloftsgulvet.
- Det er registrert rørgjennomføringer gjennom gulv som er utette.
- Tregulvet (mot det fri) bærer preg av slitasje og er sterkt påvirket av ytre påvirkninger som vær og vind samt vannsprut fra sjøen.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

- Det er registrert store rystelser i gulvet samt sprekker mellom gulvlist og gulv, noe som kan indikere at bjelkelaget er underdimensjonert og/eller har skader. Rystelser og høydeforskjeller i gulvet kan medføre redusert komfort og utfordringer med møblering, ettersom gulvet har merkbare skjevheter.
- Etasjeskiller mot det fri må undersøkes nærmere for råteskader da slike skader var ikke registrerte ved stikkprøving.
- Alle rørgjennomføringer må tettes for å hindre kald luft til å trenge inn i konstruksjonen eller tilkomst av skadedyr.
- Oppgitt kostnadsestimat omfatter kun nærmere undersøkelse av avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Målt avvik på 2m



Målt avvik på 2m

! TG 2 Radon

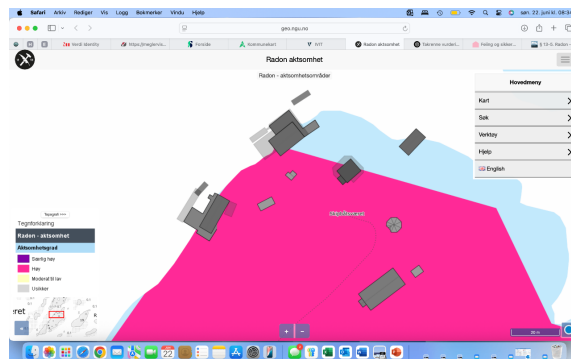
Bygget står på pilarer som gir gjennomlufting under bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bygget er oppført i et område med høy radonaksomhet i følge kart fra Norges geologiske undersøkelser (NGU). Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger heller ikke ment til bruk på tomt nivå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bygget står på pilarer som gir gjennomlufting under bygningen. Det er ikke krav til radonsperre i slike bygninger.



! TG 2 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe fundamentert på fjell. To stk. ildsted monteret i første etasje (kjøkken og stue). Sotluke på stue.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Manglende tetting mellom røykrør og skorstein.
- Det er ikke registrert ildsted på adressen iht. mottatt dokumentasjon fra Herøy kommune.
- Manglende dokumentasjon på utførelse av ny skorstein. Nyoppføring av skorstein er søknadspliktig tiltak. Huseieren er ansvarlig for at skorsteinen oppføres i samsvar med monteringsanvisningen. Dersom skorstein og ildsted oppføres samtidig, er hele fyringsanlegget underlagt søknadsplikt. (Byggforsk 552.135)

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Sprekker rundt røykrør tettes med egnet mørtel/tettemasse.
- For å beskytte brennbar gulv mot glør og varm aske ved feiling må gulvet dekkes med en ubrennbar plate.
- Kjøper bør undersøke nærmere med det lokale brann- og feiervesenet.



Utetthet i rørgjennomføring mot skorstein

Tilstandsrapport



Feieluke

! TG 3 Innvendige trapper

Enkelt ettløps tretrapp med tette opptrinn og håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:

- Det foreligger ikke formelle krav om utbedring av trappen, men tiltak anbefales av sikkerhetsmessige hensyn. Åpningen i trappen kan for eksempel sikres ved montering av spiler eller lignende.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

Malte tredører av ulik størrelse og fra forskjellige tidsperioder, med varierende grad av slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
 - Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist skader på beslag/hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Lokal utbedring må påregnes.



Flere skader på innvendige dører

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av eldre dato med malte trefronter. Vask i rustfritt stål. Det er installert kjøleskap og komfyr drevet av gass. Vanntilførsel kommer fra egen sisterner.

Overflater består av malt trepanel på vegger, malte trebaserte plater i himling og klikkvinyll på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Ved befarings ble det utført fuktmåling med indikationsfuktmåler. Det ble registrert forhøyede verdier i gulvet foran vaskeskapet.
- Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.
- Det presiseres at indikationsmåling er en usikker metode, men kan i enkelte tilfeller gi signaler om mulig fuktproblematikk i overflater og underliggende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser, da eventuelle fuktskader over tid kan utvikle seg og få større omfang.
- Vanntilførsel og vannmengde bør undersøkes nærmere av kjøper.

Tilstandsrapport



Forhøyet fuktverdi ved vask på kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ikke registrert avtrekk på kjøkkenet. Kun åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det mangler tilluft.
- Rommet mangler nødvendig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensproblemer, som igjen kan gi opphav til fuktskader over tid. Det kan også medføre dårlig luftkvalitet, luktproblemer og generelt dårlig innneklima.
- Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk (forsert ventilasjon) på kjøkken.
- Videre bør det etableres tilførselsventiler i vegger og/eller vinduer i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.
- I rom hvor det ikke er luftespalte under dørblad, anbefales det å etablere overstrømningsventiler eller utbedre luftgjennomstrømmingen for å sikre tilfredsstillende ventilasjon mellom rommene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Overflater består av malt trepanel på vegger, trepanel i himling og klikkvinyll på gulv.
Servantskap.
Forbrenningstoalett.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- 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.
- Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.
- Rommet mangler nødvendig ventilasjon. Kun åpningsbart vindu.
- Ved befaring ble det utført fuktmåling med indikationsfuktmåler. Det ble registrert forhøyede verdier flere plasser på gulvet.
- Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringstidspunktet.
- Det er registrert rørgjennomføringer gjennom gulv som er utette.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensproblemer, som igjen kan gi opphav til fuktskader over tid. Det kan også medføre dårlig luftkvalitet, luktproblemer og generelt dårlig innneklima.
- Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk.
- I rom hvor det ikke er luftespalte under dørblad, anbefales det å etablere overstrømningsventiler eller utbedre luftgjennomstrømmingen for å sikre tilfredsstillende ventilasjon mellom rommene.
- Det presiseres at indikationsmåling er en usikker metode, men kan i enkelte tilfeller gi signaler om mulig fuktproblematikk i overflater og underliggende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser, da eventuelle fuktskader over tid kan utvikle seg og få større omfang.
- Vanntilførsel og vannmengde bør undersøkes nærmere av kjøper.
- Alle rørgjennomføringer må tettes for å hindre kald luft til å trenge inn i konstruksjonen eller tilkomst av skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktslag gulv toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Bygget forsyner seg med vann ved å samle regnvann og ved pumping av sjøvann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tilstandsrapport

- Vanntilførsel og vannmengde er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

- Det anbefales nærmere kontroll av røropplegget fra rørlegger.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er avsluttet under bygget slik at gråvan går ut i sjøen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

- Funksjonalitet og kapasitet på avløpsledningene er ikke undersøkt og vurdert da vannet var stengt på befaringstidspunktet.

- Det anbefales nærmere kontroll av røropplegget fra rørlegger.



TG 3 Ventilasjon

Bygget mangler ventilasjon(tilluftsventiler, avtrekk). Kun åpningsbare vinduer.

Luftgjennomstrømningsventil mellom stue og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.
- Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensproblemer, som igjen kan gi opphav til fuktskader over tid. Det kan også medføre dårlig luftkvalitet, luktproblemer og generelt dårlig innemiljø. Spesielt gjelder dette ved høy bruksbelastning.

- Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk (forsert ventilasjon) på kjøkken.

Videre bør det etableres tilførselsventiler i vegger og/eller vinduer i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

- I rom hvor det ikke er luftespalte under dørblad, anbefales det å etablere overstrømningsventiler eller utbedre luftgjennomstrømningen for å sikre tilfredsstillende ventilasjon mellom rommene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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.

Solcellepanel 12 volt med batteripakke 2 x 255W og spenningsinverter fra 12V til 230V. 2 kurser på 16A og jordfeilbryter.

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.
2021 El. anlegget er installert av ufaglært.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei El. anlegget er installert av ufaglært.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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?

Ukjent

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

Nei

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 - 230 V el. anlegg skal installeres av et registrert elektroforetak.
- Fast anlegg som forsynes fra et strømaggregat er meldingspliktig.**

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



El. skap



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

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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?
Ja Det er registrert 1stk. røykvarsler som mangler batteri. Røykvarslerne er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsler mangler batteri. Ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport



! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygget er oppført med åpen fundamentering bestående av grove tømmerdimensjoner, understøttet av tre påler. Enkelte påler er forankret i fjell, mens andre står løst på underlaget. Det er montert ulike skråavstivere for stabilisering. Konstruksjonen er sammenføyd med en kombinasjon av beslag, festemidler (skruer og bolter) samt ulike typer treforbindelser. Deler av konstruksjonen ligger under høyyvann/flo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert råteskader i tre påler og tømmerstokker.
 - Det er registrert skader på beslag og festemidler. Enkelte beslag har omfattende rustangrepet.
 - Det er registrert tre påler som ikke er fundamentert til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - På grunn av risiko for skjulte skader anbefales det videre undersøkelse av bygningssakkyndig, herunder kartlegging av mulig innvendig råte i tilsynelatende friske konstruksjonsdeler.
 - Utskifting og forsterkning av fundamentet må påregnes. Det samme gjelder utskifting og utbedring av beslag og festemidler.
 - Kostnadsestimat omfatter kun kostnader for nærmere undersøkelser og ikke utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Faresone Flomfare iht. Kommuneplanens arealdel 2019 - 2029.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Skrånende terreng. Tiltak er ikke nødvendig da bygget ligger på pilarer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget forsyner seg med vann ved å samle regnvann og ved pumping av sjøvann.

Avløpsrør er avsluttet under bygget slik at gråvann går ut i sjøen.

Vurdering av avvik:

- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.



Tilstandsrapport

- Det er registrert ufagmessig rørarbeid.

Konsekvens/tiltak

- Frostsikring av rør.

- Ufagmessig rørarbeid. Det anbefales nærmere kontroll av røropplegget fra rørlegger.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lagring av tekniske utstyr mm.

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygningene er oppført i impregnert trevirke og utvendig kledd med malt, impregnert bordkledning. Takene er tekket med malte, impregnert trebord.

Vedlikehold

Byggene fremstår som nye.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse

To stk. uthus som brukes til lagring av tekniske utstyr mm. Bygningene er oppført i impregnert trevirke og utvendig kledd med malt, impregnert bordkledning. Takene er tekket med malte, impregnert trebord.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kai- og flytebryggeanlegg



Anvendelse

Kai- og flytebryggeanlegg for privat maritimt bruk.

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet, og det gjelder kaianlegget. Flytebrygget er utlagt 2023.

Standard

Alminnelig god standard.

Vedlikehold

Understøttet kai mot nordvest, oppført i trevirke med rekkverk av Møre Royal og terrassedekke av trykkimpregnerte terrassebord. Fundamentene står delvis eller permanent i vann. Kaia ble renoveret i 2022 og forsterket med bl.a. kjettinger og WOPAS stolper i front. Deler av pålene til kaia ble utskiftet også. (eiers opplysninger). Enkelte utskiftinger/utbedringer må påregnes tatt i betraktning normal elde og slitasje.

Flytekai lagt ut i 2023. Dekke av impregnerte terrassebord. Fremstår som nytt.

Konstruksjonen er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse

Kai- og flytebryggeanlegg for privat maritimt bruk, oppført i trevirke med rekkverk av Møre Royal og terrassedekke av trykkimpregnerte terrassebord. Fundamentene står delvis eller permanent i vann.

Flytekai med dekke av impregnerte terrassebord.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.





Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 270 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	950 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	30 000

Kai- og flytebryggeanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Kai- og flytebryggeanlegg	Kr.	700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 680 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

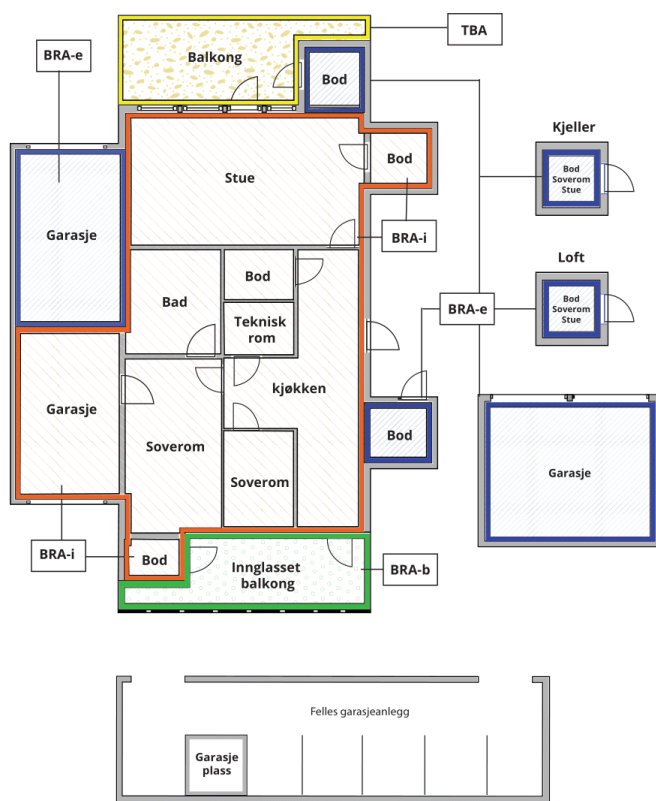
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						42	42
Etasje	41	35		76	18		76
SUM	41	35			18	42	118
SUM BRA	76						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
Etasje	Entré, Toalettrom, Teknisk rom, Kjøkken, Stue	Verksted, Utvendig bod	

Kommentar

Loftetasjen er inndelt i fem soverom, uten adskilt gang mellom rommene. Etasjen tilfredstilles ikke kravene for målbart areal i henhold til gjeldene standard for areal- og volumberegning (NS 3940), og tas derfor ikke i det beregnende bruksarealet. Arealet er kun oppgitt som gulvareal (GUA) og areal ved lav himlingshøyde(ALH). Platting mot sørøst er opplyst som åpent areal (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

- Det foreligger ikke bygningstegninger for eksisterende bebyggelse. På loftet er det innredet fem rom som benyttes som soverom. Disse rommene er imidlertid ikke godkjent som rom for varig opphold, og bruken er derfor ikke i samsvar med gjeldende godkjenning eller bruksendring er ikke dokumentert.
- Det foreligger tegninger fra 2022 knyttet til oppføring av tilbygg og ombygging av fritidsbolig. Det er utstedt inngangsetningstillatelse for oppføring av tilbygg (utebod), men ferdigattest er ikke utstedt. Det gjøres oppmerksom på at alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Kjøper anbefales å undersøke dette nærmere med bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- 2021- Oppussing av overflatene på toalettrommet
- 2021- Montert solcellepanel 12 volt, og batteri pakke
- 2021- Byttet vedovner, satt inn 2 nye vedovner, av samme type som tidligere var i rorbua Jøtul.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- Rommene på loftet har takhøyde under 2m (den minste takhøyden som kan godkjennes ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 01.07.2011).

Uthus



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
---------------	---------------------------------------	--	---------------------------------------

Kai- og flytebryggeanlegg

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
---------------	---------------------------------------	--	---------------------------------------



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Martin Dimov	Takstingeniør
	Trond Harald Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	20	10		0	1557.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørskipbåtsvær 12

Hjemmelshaver

Olsen Gunn Anita, Olsen Trond Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sjønære omgivelser på Skibbåtsværet, omtrent 20 km i luftlinje fra Herøy. Området består hovedsakelig av fritidseiendommer og har et rolig og avskjermet preg.

Adkomstvei

Kun med båt. Ingen kollektivtransport.

Tilknytning vann

Nei. Oppsamling av regnvann og vann fra sjøen.

Tilknytning avløp

Nei. Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp går til sjøen.

Regulering

Nei. Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert, men det er i kommunenes arealdelplan avsatt til LNFR- området. Det er areal for spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse. Områdenavn LSF62. Hensynsonenavn H320 (flomfare) og Hensynsonenavn H560_50 (Bevaring naturmiljø).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Naturtomt.

Andre forhold

Det foreligger innvilgelse av dispensasjon som gir tiltakshaver muligheten til å oppføre tilbygg på fritidsboligen, ombygge/bruksendre areal i fritidsboligen og legge ut flytekai.

Utstedt igangsettingstillatelse for oppføring av utebod/tilbygg datert 07.07.2023.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
400 000	2020



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse		Byggetillatelse for tilbygg, ombygging og bruksendring for del av bygget, utlegging av flyttekai. Nabovarsel	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Arealoversikt			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Skatteseddel			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Målebrev		Det foreligger ikke målebrev.	Finnes ikke		Nei
Tegninger		Manglende byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Feieavgift			Gjennomgått		Nei
Restanser og legalpant			Gjennomgått		Nei
Renovasjon			Gjennomgått		Nei
Brannforebygging			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.



Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)