





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nord-Herøyveien 529, 8850 HERØY
 HERØY kommune
 gnr. 5, bnr. 376

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 04.06.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 12315-2325

Referansenummer: IS1532

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av tre. Åpen røsting i kjøkken, spisestue og tilbygget stue.

Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) over soveromsfløy mot øst. Tak er isolert med 20 cm i opprinnelige del og tak over tilbygde deler er isolert med 25 cm isolasjon. Det er etablert lufting over isolasjonen i rom med åpen røsting. Konstruksjonsoppbygging og isolasjonstykkelse er opplyst av eier.

Taket er tekket med asfaltshingel. Taktekket på tilbygget del og hele taket mot nordvest på opprinnelige del er fra tilbygget. Øvrig taktekke er fra byggeår.

Arbeidene ble utført av eier.

Renner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag. Pipebeslag er byttet etter byggeår på grunn av at det oppstod en lekkasje her (gamle rennermerker i himling i spisestuen).

En luftehat på taket.

Yttervegger av 6" og 8" bindingsverk av tre.

Yttervegger i opprinnelige del er isolert med 15 cm isolasjon, og yttervegger i tilbygget del er isolert med 20 cm isolasjon, opplyser eier.

Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer i tilbygget del er utvendig aluminiumskledde.

El-styrt terrassemarkise utenfor fasade sørvest.

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.

Terrassedør, kjøkken: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Døren er utvendig aluminiumskledd.

Terrassedør, stue: Isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt av aluminium.

Terrassedør, soverom: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Stor brosteinsbelagt markterrasse ved fritidsboligens sørøstlige, sørlige og sørvestlige del - til sammen ca. 140-150 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med fliser. Vinyllaminat fra 2025 i stue. Lamina er lagt opp det opprinnelige flisgulvet. Termostatstyrte varmekabler i entre/gang (ikke i gang ved bad og soverom) , kjøkken/spisestue, stue og bad/wc.

Vegger er tekket med malt tapet (lagt på sponplater) og panel.

Himlinger er tekket med malte gipsplater og panel.

Støpt såle mot grunnen.

Det ble ved befaring kontrollmålt for eventuelle planavvik/skjevheter i gulv, og alle målingene viste tilfredsstillende resultater med minimale avvik hvor alle mål var mindre enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Fritidsbolig har ett isolert piperør av stål.

Peis-ovn i spisestuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Malte speildører. Døren til boden subber mot terskel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er fra byggeår. Arbeidene ble utført av eier som innehar våtroms-sertifikat.

Ved befaring ble det fremvist bildedokumentasjon vedrørende membran.

Vegger er tekket med fliser.

Himling er tekket med panel.

Gulv er tekket med fliser.

Plastluk i gulvet under dusjkabinettet.

Smøremembran fra byggeår. Bildedokumentasjon fremvist ved befaring.

Servant med ett-greps blandebatteri. Det er ikke tett mellom servant og vegg.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Laminerte skrog med slette fronter. Belysning over speilet.

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende entre/gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med fliser.

Vegger er tekket med malte tapet.

Himling er tekket med malte gipsplater.

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Oppvaskmaskin.

Integret koketopp med induksjon fra 2015 og stekeovn.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår.

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast. Fordelerskap og innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom/ vaskerom.

Avløpsrør av plast. Lufting av kloakken er ledet ut over tak.

Fritidsboligen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i de fleste vinduene.

Sentralstøvsuger sugeenhet plassert i boden. Støvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring. Eier opplyser at støvsugeren fungerer tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder av merket ctc FerroTerm på ca. 200 liter og 2000 watt fra byggeår, plassert i teknisk rom/ vaskerom.

El-skap plassert bod.

Automatsikringer og måler.

El-skap for tilbygget del er montert over døren i boden.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang, kjøkken/spisestue, stue og bad/wc. Varmekablene kan styres via mobiltelefon.

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen virker å være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er oppført på fjell og sprengmasser, opplyser eier. Fritidsboligen er oppført i et relativt plant terreng. Taknedløp blir ledet til grunnen og videre ut i terrenget.

Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer. Et lite riss i grunnmurens ytterplater mot sørvest.

Vannrør mellom fritidsboligen og det offentlige nettet er fra byggeår. Avløpsrør mellom fritidsboligen og septiktanken er fra byggeår.

Felles septiktank av glassfiber fra byggeår. Overløpet fra septiktanken er ledet ut i havet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Den godkjente bygningstegningen fra 2005 samt også den godkjente tilbyggstegningen fra 2014 stemmer helt overens med dagens bruk/planløsning. Eneste bemerkningen er at tilbyggstegningen fra 2014 ikke definerer "rommets bruk" men det er åpenbart at tilbygget har vært tiltenkt å være ei stue.

Det bemerkes for øvrig at opprinnelig bygg fra 2005/2007 ikke har fått utsted midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Byggearbeider utført i denne perioden (1. januar 1998 og 30. juni 2010) skal iht. Plan- og bygningsloven være avsluttet med ferdigattest. Nærmere undersøkelser anbefales.

Uthus

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

Uthusets takkonstruksjon er forlenget med et åpent takoverbygg mot nordvest. Dette er en fasadeendring og i utgangspunktet meldingspliktig.

Annekset

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av annekset, og bygget er trolig ikke byggesøkt eller byggemeldt. Normalt vil et bygg av denne størrelsen ikke være søknadspliktig, men ettersom bebygd areal allerede overskrider det totale bebygde arealet som reguleringsplanen tilsier, så vil ethvert bygg være søknadspliktig. Det bemerkes dog at dagens hytte med tilbygget del fra 2014/2016 er godkjent av Herøy kommune, og i så måte å betrakte som godkjent. Tilleggsbygg som dette må derimot undersøkes nærmere da dette gir ytterligere bebygd areal (BYA).

Åpent takoverbygd hus for jacuzzi

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av det takoverbygde bygget over badestampen, og bygget er trolig ikke byggesøkt eller byggemeldt. Normalt vil et bygg av denne størrelsen ikke være søknadspliktig, men ettersom bebygd areal allerede overskrider det totale bebygde arealet som reguleringsplanen tilsier, så vil ethvert bygg være søknadspliktig. Det bemerkes dog at dagens hytte med tilbygget del fra 2014/2016 er godkjent av Herøy kommune, og i så måte å betrakte som godkjent. Tilleggsbygg som dette må derimot undersøkes nærmere da dette gir ytterligere bebygd areal (BYA).

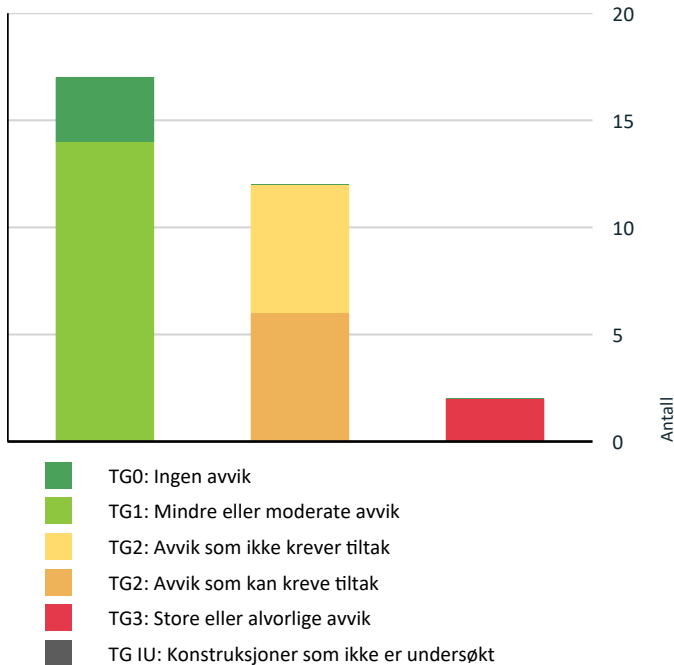
Andel i kai og flytebrygge

- Det foreligger ikke tegninger

Reguleringsplanen nevner et område på 1 115 m² som er avsatt til flytebrygge. I så måte må nevnte kai og flytebrygge anses som godkjent av kommunen.

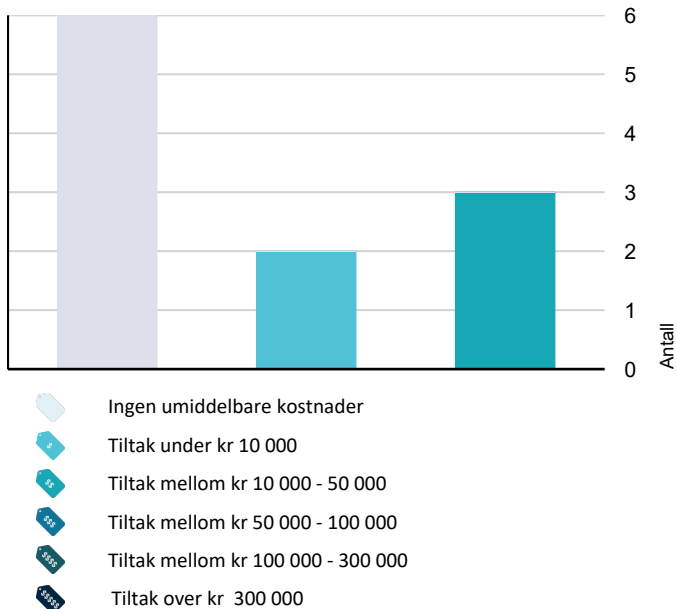
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

På takteking med ru overflate og takvinkel på større enn 27 grader er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter. Det bemerkes at fritidsboligen er oppført på en plass hvor det sjelden er store snømengder.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert bod. Automatsikringer og måler. El-skap for tilbygget del er montert over døren i boden.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang, kjøkken/spisestue, stue og bad/wc. Varmekablene kan styres via mobiltelefon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende musebånd ved enkelte hjørnekasser. Musebørster vil bli montert hvor dette mangler opplyser eier.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende inspeksjonsmuligheter til kaldloft.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig omramming er stedvis montert helt ned til vannbrett, dette fører til lettere vannoppsug. Flere av vinduene er modne for utvendig overflatebehandling. Etter befaring oppstod det en skade på terrassemarkisen (vaier røk), dette vil bli forsøkt utbedret opplyser eier.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Pipen er ikke blitt feiet på grunn av manglende stige på taket. Se punktet "Nedløp og beslag".

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Staking via sluk.

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stue og det ene soverommet har kun ventilasjon via åpning av vindu/dør.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.


Taktekket som er fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Denne typen taktekke har en forventet levetid på ca. 25-30 år. Halvparten av forventet levetid er trolig oppbrukt.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:


Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt. Terrassedør, kjøkken: Noe rust i hengsler (normalt med tanke på hvor fritidsboligen er oppført, nær saltvann). Terrassedør, stue: Ingen merknader. Terrassedør, soverom: Ved befaring subbet døren noe mot karm/terskel. Døren er justert etter befaring opplyser eier.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Bom under fliser foran dør til stuen i kjøkkenet, og foran dør fra entre/gang til tilbygget soverom. Manglende avslutning mellom gulv og terskel i entre/gang og det ene soverommet. Skadet flis i det ene soverommet.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


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

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

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.


Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).


Bom under den ene flisen ved døren. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke fritidsboligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av fritidsboligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at fritidsboligen er betydelig tilbygd i perioden 2014-2016, og både isolasjonen i yttervegger samt vinduer og dører i tilbygget har noe bedre isolasjonsevne (bedre U-verdi) enn opprinnelig bygg fra 2005/2007. Takstingeniøren har hensyntatt dette og foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

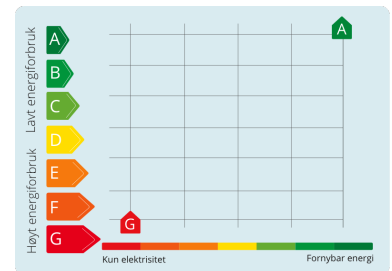
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar

Fritidsboligen fikk igangsettingstillatelse 13.08.2005, ble påbegynt bygd i 2006 og registrert tatt i bruk 21.08.2007. Fritidsboligen ble godkjent tilbygd mot nordvest med ei stor stue 21.08.2014, påbegynt bygd i 2015 og registrert tatt i bruk 14.12.2016.

Anvendelse

Fritidsbolig.

PS! Det bemerkes at én av eiendommene i "Skiftåsen hyttefelt" har fått godkjent bruksendret sin fritidsbolig til eneboligformål/helårsbolig. Respektive eiendom må selges som fritidsbolig, men ved ønske om å benytte eiendommen som helårsbolig må ny eier søke Herøy kommune om dette. Til orientering.

Standard

Fritidsboligen holder normal/god standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som normalt/godt vedlikeholdt. Enkelte mindre oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Fritidsboligen ble godkjent tilbygd mot nordvest med ei stor stue 21.08.2014, påbegynt bygd i 2015 og registrert tatt i bruk 14.12.2016. Herøy kommune utstedte ferdigattest den 03.04.2017.
2025	Modernisering	Stuen fikk nytt gulv den 13.06.2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltshingel. Taktekket på tilbygget del og hele taket mot nordvest på opprinnelige del er fra tilbyggår. Øvrig taktekke er fra byggeår. Arbeidene ble utført av eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Taktekket som er fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Denne typen taktekke har en forventet levetid på ca. 25-30 år. Halvparten av forventet levetid er trolig oppbrukt.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag. Pipebeslag er byttet etter byggeår på grunn av at det oppstod en lekkasje her (gamle rennemerker i himling i spisestuen).

En luftehat på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adgang til pipe for feier.

På taktekkning med ru overflate og takvinkel på større enn 27 grader er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter. Det bemerkes at fritidsboligen er oppført på en plass hvor det sjelden er store snømengder.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av pipebeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av 6" og 8" bindingsverk av tre.

Yttervegger i opprinnelige del er isolert med 15 cm isolasjon, og yttervegger i tilbygget del er isolert med 20 cm isolasjon, opplyser eier.

Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende musebånd ved enkelte hjørnekasser.

Musebørster vil bli montert hvor dette mangler opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av musebånd hvor dette mangler bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kontroll av tetting bak ytterkledningen.



Kontroll av tetting bak ytterkledningen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre. Åpen røsting i kjøkken, spisestue og tilbygget stue.

Tak er isolert med 20 cm i opprinnelige del og tak over tilbygde deler er isolert med 25 cm isolasjon. Det er etablert lufting over isolasjonen i rom med åpen røsting. Konstruksjonsoppbygging og isolasjonstykkelse er opplyst av eier.

Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) over soveromsfløy mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende inspeksjonsmuligheter til kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsmuligheter til kaldloftet.



Blindloft over soveromsfløy mot øst.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer i tilbygget del er utvendig aluminiumskledde. El-styrt terrassemarkise utenfor fasade sørvest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig omramming er stedvis montert helt ned til vannbrett, dette fører til lettere vannoppsug.

Flere av vinduene er modne for utvendig overflatebehandling.

Etter befaring oppstod det en skade på terrassemarkisen (vaier røk), dette vil bli forsøkt utbedret opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av flere vinduer bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, kjøkken: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren er utvendig aluminiumskledd.
Terrassedør, stue: Isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt av aluminium.
Terrassedør, soverom: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.
Terrassedør, kjøkken: Noe rust i hengsler (normalt med tanke på hvor fritidsboligen er oppført, nær saltvann).
Terrassedør, stue: Ingen merknader.
Terrassedør, soverom: Ved befaring subbet døren noe mot karm/terskel. Døren er justert etter befaringsopplysninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av hovedinngangsdøren bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende skruekapper på terrassedør i soverommet.



Ved befaring var det synlig byggeskum på terrassedøren i soverommet. Dette skal bli forsøkt fjernet opplyser eier.

TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor brosteinsbelagt markterrasse ved fritidsboligens sørøstlige, sørlige og sørvestlige del - til sammen ca. 140-150 m².



Markterrassen, her vist fra tomten i sør.

INNSENDIG

TE 2 Overflater

Gulv er dekket med fliser. Vinyllaminat fra 2025 i stue. Lamina er lagt opp det opprinnelige flisgulvet.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang (ikke i gang ved bad og soverom), kjøkken/spisestue, stue og bad/wc.

Vegger er dekket med malt tapet (lagt på sponplater) og panel.

Himlinger er dekket med malte gipsplater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bom under fliser foran dør til stuen i kjøkkenet, og foran dør fra entre/gang til tilbygget soverom.
Manglende avslutning mellom gulv og terskel i entre/gang og det ene soverommet.
Skadet flis i det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skadet flis i det ene soverommet.



Manglende avslutning mot terskel på terrassedør i soverommet.



Manglende avslutning mot dørterskel, samt riss/utettheter i fuger i entre/gang.

TE1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt såle mot grunnen.

Det ble ved befaring kontrollmålt for eventuelle planavvik/skjevheter i gulv, og alle målingene viste tilfredsstillende resultater med minimale avvik hvor alle mål var mindre enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.



Måling av eventuelle planavvik med krysslaser. Her vist fra stue hvor største målte planavvik innenfor en diameter av 2 meter var kun ca. 1 mm, og største målte planavvik i hele rommet var kun ca. 2 mm.



Måling av eventuelle planavvik med krysslaser. Her vist fra kjøkkenrommet inkl. spisestuen hvor største målte planavvik innenfor en diameter av 2 meter var ca. 4 mm, og største målte planavvik i hele rommet var ca. 9 mm. Også dette tilfredsstillende og mindre enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Fritidsbolig har ett isolert piperør av stål.
Peis-ovn i spisestuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er ikke blitt feiet på grunn av manglende stige på taket. Se punktet "Nedløp og beslag".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ta kontakt med feiervesenet å få pipen feiet.



Peis-ovn fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Malte speildører. Døren til boden subber mot terskel.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er fra byggeår. Arbeidene ble utført av eier som innehar våtroms-sertifikat.
Ved befaring ble det fremvist billedokumentasjon vedrørende membran.

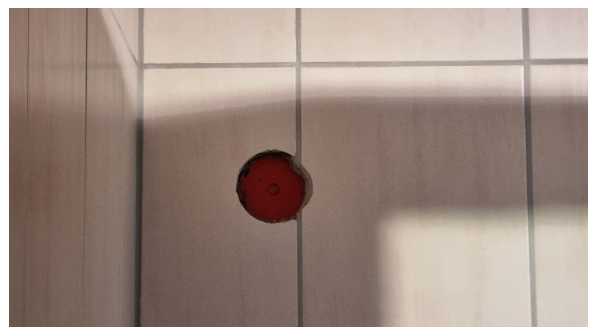
ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med panel.



Fuktmåling i vegger, ingen unormale fuktverdier ble registrert



Hull i veggen bak dusjkabinettet.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom under den ene flisen ved døren.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.

Smøremembran fra byggeår. Billedokumentasjon fremvist ved befaring.

Det bemerkes at det alltid har vært benyttet dusjkabinett i baderommet (aldri vært dusjet direkte på overflatene).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri. Det er ikke tettet mellom servant og vegg.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Laminerte skrog med slette fronter. Belysning over speilet.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket i ytterveggen.

ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende entre/gang.



Hulltaking utført fra tilstøtende gang.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN M/ SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Gulv er tekket med fliser.
Vegger er tekket med malte tapet.
Himling er tekket med malte gipsplater.

Tilstandsrapport

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandeblender.
Oppvaskmaskin.
Integrert koketopp med induksjon fra 2015 og stekeovn.
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår.

ETASJE > KJØKKEN M/ SPISESTUE

TE 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast.
Fordelingskap og innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom/ vaskerom.

TE 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Lufting av kloakken er ledet ut over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Staking via sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak ansees ikke som nødvendig.

TE 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i de fleste vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stue og det ene soverommet har kun ventilasjon via åpning av vindu/dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket i ytterveggen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger sugeenhet plassert i boden. Støvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring. Eier opplyser at støvsugeren fungerer tilfredsstillende.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av merket ctc FerroTerm på ca. 200 liter og 2000 watt fra byggeår, plassert i teknisk rom/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsbereidere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsbereidere justert. Nå gjelder forskriften alle bereidere som er over 1500 W.

Er varmtvannsbereideren installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

El-skap plassert bod.

Automatsikringer og måler.

El-skap for tilbygget del er montert over døren i boden.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang, kjøkken/spisestue, stue og bad/wc. Varmekablene kan styres via mobiltelefon.

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.

El-installasjonen er fra byggeår og tilbyggår.

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

Ja

Tilstandsrapport

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?

Ja **Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.10.2010. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja **Det er kortslutning ved kursen for utvendig vannledning (dette vil ikke bli utbedret før salg).**

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Det ble utført en kontroll den 16.06.2025 av Sinus AS, her ble det avdekket feil og mangler ved anlegget.**

Generell kommentar

Feil/mangler etter el-kontroll utført av Sinus AS den 16.06.2025 må utbedres. Enkelte anmerkninger (4 stk.) er derimot anbefalinger. Se rapport fra Sinus AS for nærmere informasjon bakerst i denne tilstandsrapporten.

Kostnadsestimatet er kun et anslag da det er vanskelig å estimere dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av el-skapet



El-skap for tilbygget del. Det bemerkes at sikringer ikke er merket.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Fritidsboligen virker å være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fritidsboligen er oppført på fjell og sprengmasser opplyser eier.

TG 1 Fuksikring og drenering

Taknedløp blir ledet til grunnen og videre ut i terrenget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer. Riss i grunnmurens ytterplater mot sørvest.

TG 0 Terrenghold

Fritidsboligen er oppført i et relativt plant terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør mellom fritidsboligen og det offentlige nettet er fra byggeår.
Avløpsrør mellom fritidsboligen og septiktanken er fra byggeår.

TG 1 Septiktank

Felles septiktank av glassfiber fra byggeår. Overløpet fra septiktanken er ledet ut i havet.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Ved- og redskapsbod.

Byggeår

2007

Kommentar

Uthuset ble godkjent av kommunen
18.09.2007.

Standard

Enkel/god standard.

Vedlikehold

Normalt/godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmur av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning.

Valmet takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med asfaltshingel.

Renner og nedløp av metall.

Uthuset har en tilbygget "carport".

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeår opplyst av eier.

Standard

Isolert anneks i enkel/god standard.

Vedlikehold

Normalt/godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Gulv av bjelkelag av tre.

Yttervegger av isolert bindingsverk som er utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med asfaltshingel.

Tak og vegger er isolert med 10 cm isolasjon, gulv har ingen isolasjon (kun vindsperre) opplyser eier.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Innvendige overflater:

Gulv er tekket med gulvbord.

Vegger og himling er tekket med panel.

Det er oppført en terrasse utenfor bygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men avvik som nevnes er:

- Begynnende råteskader i terrassedekket.
- Store lysåpninger i rekkverket.

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

Åpent takoverbygd hus for jacuzzi



Anvendelse

Åpent takoverbygd hus for jacuzzi.

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeår opplyst av eier.

Standard

Enkel/god standard.

Vedlikehold

Normalt/godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Andel i kai og flytebrygge



Anvendelse

Kai og flytebrygge i sameie

Byggeår

Kommentar

Ukjent eldre byggeår.

Standard

Kai og flytebrygge er ikke besiktet. Eier opplyser dog at flytebryggen har fått seg en skade og ligger for tiden på land.

Vedlikehold

Vedlikehold av kai og flytebrygge må påregnes sammen med øvrige sameiere (4 andre hytteeiendommer).

Beskrivelse

Kai og flytebrygge er ikke besiktet. Eier opplyser dog at flytebryggen har fått seg en skade og ligger for tiden på land. Vedlikehold av kai og flytebrygge må påregnes sammen med øvrige sameiere (4 andre hytteeiendommer).

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

120 m²/120 m²

Fritidsbolig: Entré, Kjøkken, Fyrrom, Stue, Bod, 4 Soverom, Gang, Bad

Andre bygg: Uthus, Anneks, Åpent takoverbygd hus for jacuzzi, Andel i kai og flytebrygge

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i Herøy kommune, en liten kyst- og øykommune på Helgelandskysten i Nordland med om lag 1 800 innbyggere. Fra Søvik på fastlandet like sør for Sandnessjøen går det ferge t/r Herøy om lag 15 ganger hver eneste ukedag (noen færre i helgene). Det er også mulig å reise med ferge fra Sandnessjøen og over til Bjørn på Dønna, og derfra er det ca. 30 min. å kjøre med bil til eiendommen på Herøy. Herøy er et populært feriemål i sommerhalvåret og et kjent eldorado for sykkelturister med de mange broene som knytter sammen de 7 største øyene på Herøy sammen. Respektive fritidsbolig ligger på Nord-Herøy - en av de 7 nevnte øyene som også er kommunens hovedsentrum med det aller meste av servicetilbud; alt fra butikker, kjøpesenter, spisesteder, legesenter, skoler, barnehager m.m. Fra eiendommen er det ca. 4-5 kilometer til sentrum av Herøy.

Respektive eiendom ligger nærmere beskrevet ytterst på en liten odde på Engan, eller nærmere bestemt ytterst på Skiftåsen. Eiendommen er omgitt av hav både i sør, øst og vest, og fra eiendommen er det fritt utsyn mot den kjente fjellkjeden Syv Søstre i sørøst. For nærmere informasjon om Herøy med omegn og de ulike attraktiviteter og tilbud, så kan man gå inn på nettsiden utioyan.no.

PS! Det bemerkes at én av eiendommene i "Skiftåsen hyttefelt" har fått godkjent bruksendret sin fritidsbolig til eneboligformål/helårsbolig. Respektive eiendom må selges som fritidsbolig, men ved ønske om å benytte eiendommen som helårsbolig må ny eier søke Herøy kommune om dette. Til orientering.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedsstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Yttersidveien 56 ,8850 HERØY 0 m ² 0 0 sov	09-08-2022		3 500 000		3 500 000	
2 Seløyveien 555 ,8850 HERØY 0 m ² 2013 2 sov	14-08-2022	2 700 000	3 500 000		3 500 000	
3 Karsvikveien 35 ,8850 HERØY 97 m ² 1895 3 sov		8 850 000				91 237
4 Nordstaulveien 145 ,8850 HERØY 70 m ² 2011 4 sov		3 390 000				47 083
5 Solheimveien 159 ,8850 HERØY 101 m ² 2006 1 sov	21-07-2019	4 550 000	4 550 000		4 550 000	45 050
6 Nordstaulveien 183 ,8850 HERØY 86 m ² 1996 3 sov	15-07-2021	3 600 000	3 850 000		3 850 000	44 767
7 Nord-Herøyveien 523 ,8850 HERØY 86 m ² 2009 3 sov		3 250 000				37 791

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren: Fritidsrenovasjon iht. prisliste fra HAF; kr. 1 113,- er lagt til grunn:	Kr.	8 000
Fritidsrenovasjon iht. prisliste fra SHMIL; kr. 3 045,- er lagt til grunn. Det bemerkes at ved levering til felles samlingspunkt vil prisen være kr. 2 111,- pr. år.	Kr.	3 045
Kommunal avgift; abonnementsgebyr vann:	Kr.	2 290
Kommunal avgift; vannavgift fritidsbolig:	Kr.	902
Kommunal avgift; feieavgift fritidsbolig:	Kr.	886
Kommunal avgift; tømming av slam fritidsbolig:	Kr.	880
Kommunal avgift; eiendomsskatt fritidsbolig:	Kr.	1 524
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Vedlikehold av felles privat adkomstvei, beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	2 500
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til hvor ofte fritidsboligen benyttes og hvor mange personer som benytter den.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	4 900 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	250 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	250 000

Åpent takoverbygd hus for jacuzzi

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Åpent takoverbygd hus for jacuzzi	Kr.	150 000

Andel i kai og flytebrygge

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Andel i kai og flytebrygge	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 750 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 650 000

Kommentar

Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Med i tomteverdien er også tilhørende nausttomt medtatt til en symbolsk verdi på kr. 50 000,-. Tomten er enn så lenge ikke utgått i terrenget men fremkommer av reguleringsplanen som én av ialt 7 nausttomter. Til orientering.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 6 400 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

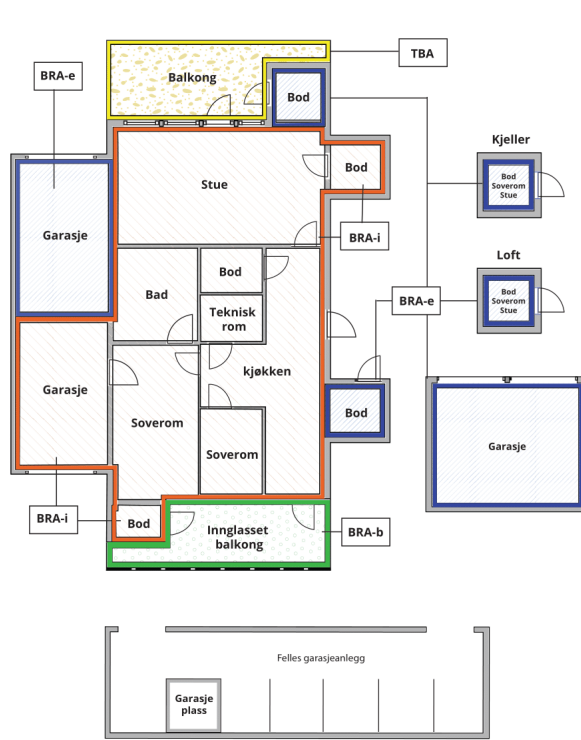
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	120			120	145
SUM	120				145
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Kjøkken m/ spisestue, Teknisk rom m/ opplegg for vaskemaskin, Stue, Bod, Soverom 1, Mellomgang, Bad/wc, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Stor brosteinsbelagt markterrasse ved fritidsboligens sørøstlige, sørlige og sørvestlige del - til sammen ca. 140-150 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Den godkjente bygningstegningen fra 2005 samt også den godkjente tilbyggstegningen fra 2014 stemmer helt overens med dagens bruk/planløsning. Eneste bemerkningen er at tilbyggstegningen fra 2014 ikke definerer "rommets bruk" men det er åpenbart at tilbygget har vært tiltenkt å være ei stue.

Det bemerkes for øvrig at opprinnelig bygg fra 2005/2007 ikke har fått utsted midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Byggearbeider utført i denne perioden (1. januar 1998 og 30. juni 2010) skal iht. Plan- og bygningsloven være avsluttet med ferdigattest. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Ved- og redskapsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Uthusets takkonstruksjon er forlenget med et åpent takoverbygg mot nordvest. Dette er en fasadeendring og i utgangspunktet meldingspliktig.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	18
SUM		7			18
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Terrasse i tilknytning annekset på ca. 18 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av annekset, og bygget er trolig ikke byggesøkt eller byggemeldt. Normalt vil et bygg av denne størrelsen ikke være søknadspliktig, men ettersom bebygd areal allerede overskrider det totale bebygde arealet som reguleringsplanen tilsier, så vil ethvert bygg være søknadspliktig. Det bemerkes dog at dagens hytte med tilbygget del fra 2014/2016 er godkjent av Herøy kommune, og i så måte å betrakte som godkjent. Tilleggsbygg som dette må derimot undersøkes nærmere da dette gir ytterligere bebygd areal (BYA).

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Åpent takoverbygd hus for jacuzzi

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Åpent rom for badestamp	

Kommentar

Bygget har ikke fire lukkede vegger og er i så måte å betrakte som en "carport med én åpen vegg". Respektive bygg er i følge "NS 3940:2023" i så måte ikke et måleverdig areal. Det bemerkes dog at bygget over badestampen har et areal under tak på ca. 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av det takoverbygde bygget over badestampen, og bygget er trolig ikke byggesøkt eller byggemeldt. Normalt vil et bygg av denne størrelsen ikke være søknadspliktig, men ettersom bebyggt areal allerede overskrider det totale bebygde arealet som reguleringsplanen tilsier, så vil ethvert bygg være søknadspliktig. Det bemerkes dog at dagens hytte med tilbygget del fra 2014/2016 er godkjent av Herøy kommune, og i så måte å betrakte som godkjent. Tilleggsbygg som dette må derimot undersøkes nærmere da dette gir ytterligere bebyggt areal (BYA).

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Andel i kai og flytebrygge

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Reguleringsplanen nevner et område på 1 115 m² som er avsatt til flytebrygge. I så måte må nevnte kai og flytebrygge anses som godkjent av kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	117	3
Uthus	0	10
Anneks	0	7
Åpent takoverbygd hus for jacuzzi	0	0
Andel i kai og flytebrygge	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Geir Arne Brattli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	5	376		0	960.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nord-Herøyveien 529

Hjemmelshaver

Geir Arne Brattli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Herøy kommune, en liten kyst- og øykommune på Helgelandskysten i Nordland med om lag 1 800 innbyggere. Fra Søvik på fastlandet like sør for Sandnessjøen går det ferge t/r Herøy om lag 15 ganger hver eneste ukedag (noen færre i helgene). Det er også mulig å reise med ferge fra Sandnessjøen og over til Bjørn på Dønna, og derfra er det 30 min. å kjøre med bil til eiendommen på Herøy. Herøy er et populært feriemål i sommerhalvåret og et kjent eldorado for sykkelturister med de mange broene som knytter sammen de 7 største øyene. Respektive fritidsbolig ligger på Nord-Herøy, en av de syv store øyene. Fra eiendommen er det ca. 5 kilometer til sentrum i Herøy kommune som byr på det aller meste av tilbud - alt fra butikker, kjøpesenter, spisesteder, legesenter, skoler, barnehager m.m. Eiendommen - med bruksnavn "Solnes" - ligger ytterst mot sør på en liten odde på Engan, eller nærmere bestemt på Skiftåsen. Eiendommen er omgitt av hav både i sør, øst og vest og fra eiendommen er det fritt utsyn mot de Syv Søstre i sørøst.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei.

Den private stikkveien er om lag 230 meter lang og deles med 4 andre eiendommer. Det er ikke etablert et veistyre, men fremtidig vedlikehold av veien må likevel påregnes delt mellom de 5 eiendommene.

Det bemerkes at veien er regulert som gangvei, men med tillatelse til å kjøre til eiendommene i begrenset omfang.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Privat til felles septiktank som per i dag deles av 5 eiendommer. Tanken tømmes av kommunen. Ved eventuelle feil eller skader må de respektive eiendommer i fellesskap stå for kostnadene.

Regulering

Reguleringsformål: Fritidsboliger
Plannavn: Skiftåsen hyttefelt
Planidentifikasjon: 50443
Ikrafttredelsesdato: 17.06.2004

Det bemerkes at reguleringsplanen tillater oppføring av ytterligere 2 hytter i respektive hyttefelt. Ingen av disse to (i dag ubebygde) tomtene vil være til sjenanse for respektive eiendom ettersom disse tomtene ligger lengst nord øst i hyttefeltet. Se kommune kart.com.

Det bemerkes at reguleringsplanen tillater oppføring av 7 naust i rekke nede ved havet like øst for respektive eiendom. I følge reguleringsplanen kan vært naust være inntil 50 m2 BTA (dvs. 50 m2 utvendig bruttoareal).

Det bemerkes også at Fritidsbolig.

PS! Det bemerkes at én av eiendommene i "Skiftåsen hyttefelt" har fått godkjent bruksendret sin fritidsbolig til eneboligformål/helårsbolig. Respektive eiendom må selges som fritidsbolig, men ved ønske om å benytte eiendommen som helårsbolig må ny eier søke Herøy kommune om dette. Til orientering.

Om tomten

Eiet tomt på 960,4 m2.

Tomten er flat og pent opparbeidet med belegningsstein på store deler av gårdsplassen. Mot sør og øst skråner tomten i retning ned mot havet.

Det bemerkes at østre hjørne av uthuset ligger litt utenfor egen tomtgrense (ca. 0,6 - 1 meter). Det bemerkes også at den sørlige delen av terrassen ifm. annekset ligger litt utenfor egen tomtgrense (ca. 1,9 meter).

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Fritidsboligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Enkle beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur av ferdigisolerte grunnmureselementer.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Salet og valmet takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med asfaltshingel.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Det er også anlagt en felles parkeringsplass litt lengre inn i stikkveien som om nødvendig kan benyttes til besøkende (1 1/2 bil pr. hytte, ref. vedtatt reguleringsplan).

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Dette med unntak av de som er nevnt i Grunnboken:

- Bestemmelse om vei.
- Bestemmelse om vann/kloakkledning.
- Bestemmelse om naustplass.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en fritidsbolig fra 2006 (tatt i bruk 2007) bygd over ett plan. Fritidsboligen ble senere tilbygd i 2015 (tatt i bruk 2016).

Til fritidsboligen hører det med et uthus og et annek.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av andre hytter/fritidsboliger, enkelte bolighus og enkelte landbrukseiendommer.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2019-2029.

Planidentifikasjon: 201901.

Ikrafttredelsesdato: 06.10.2020.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
762 400	2025	I følge opplysninger fra Herøy ommune.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 000	2003

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				8 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ambita AS/ Infoland	29.05.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	61	Nei
Situasjonskart	04.06.2025	Grene- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	04.06.2025	Opplysninger gitt ved befarings.	Gjennomgått		Nei
Bilder	04.06.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	07.06.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Verdi Eiendomstakst AS	07.06.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått		Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	19.10.2010	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått		Ja
Grunnboksutskrift	07.06.2025	Gjennomgang av grunnboken og evt. servitutter etc.	Gjennomgått		Nei
Sinus AS	16.06.2025	Vedlagt el-kontroll fra Sinus AS	Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	
2	12.06.2025	
3	16.06.2025	
4	16.06.2025	
5	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IS1532>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Irene Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Nord-Herøyveien 529, 8850 HERØY.

Navn nettkunde: BRATTLI GEIR ARNE
Målernummer: 6970631405468182
Anlegget ble sist kontrollert: 19.10.2010
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Til: Geir Arne Brattli
Fra: SINUS AS
Øyvind Lambes vei 1
8800 Sandnessjøen

Attn.:
Navn: Ronny Sandstrak
Mail: gab@brattli-takst.no
Mail: post@sinus247.no
Kopi:
Tlf.: 02473
Dato: 16.06.2025 Sider (inkl. denne):
Ref.: Mariel Nilsen

RAPPORT FRA ELKONTROLL

Vi gjør oppmerksom på at dette er en visuell kontroll med målinger tilpasset en sluttkontroll.
Følgende punkter bemerkes:

	Kategori
- Komfyrvakt anbefales	A
- Fasttilkobling av varmtvannstank anbefales	A
- Kabler må termineres på en faglig måte i takpunkt soverom	B
- Jordfeil må utbedres, kurs 2, 7, 13 og 15	C
- Flere stikk på teknisk rom anbefales	A
- Kurs 15 varmekabel har jordfeil og må utbedres	B
- Endhetter på samleskinne mangler	B
- Jordstrømpe på jording skap mangler	B
- Skap må tettes	B
- Merking mangler (IT/TN)	B
- Kursfortegnelse er mangelfull og må utbedres	B
- Avdekning/Front til fordeling mangler skruer	B
- Stikk til koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin er ikke tilgjengelig	B
- Enkelte lyskilder fungerer ikke (Kjøkken, gang og belegningsstein)	A
- Rør utenfor inngangsparti må beskyttes med f.eks kabelvernør	B

Forøvrig se sluttkontroll vedlagt.

Med vennlig hilsen

Ronny Sandstrak
SINUS AS

Kategori avvik:

A=Anbefales

B=Må tas snarest

C=Må tas omgående

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Geir Arne Brattli	Hovsveien 158	1769 HALDEN	83649
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		gab@janbrattli.no	

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Elsjekk av hytte.

- Nyanlegg
 Mindre utvidelse
 Større utvidelse
 Ombygging / rehabilitering
 Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Nord-Herøyveien 529	8850 HERØY		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
12.06.2025	12.06.2025	12.06.2025	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
		Fritidsbolig	
<input checked="" type="checkbox"/> Prosjektering	<input type="checkbox"/> Utførelse		

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Ronny Sandstrak		

Rapportens omfang

- Hele anlegget
 Anleggsdel:

Kommentar

Kontroll av hele anlegg

1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?

Kommentar

1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?

Kommentar

1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?

Kommentar

2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?

Kommentar

2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?

Kommentar

2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?

Kommentar

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?

Kommentar

2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?

Kommentar

2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?

Kommentar

2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?

Kommentar Sikringsskap ikke tett

2.8 Er leder og vern riktig koordinert?

Kommentar

2.9 Er justerbare vern riktig justert?

Kommentar

2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?

Kommentar

2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?

Kommentar

2.12 Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?

Kommentar

2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	Skjult varme beskrevet i kursfortegnelse
2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	Stikk til oppvaskmaski, stekovn og koketopp ikke tilgjengelig
2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	

3. Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	Flere kurser er målt lav isolasjonsresistans
3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?	<input type="checkbox"/>
Metode og verdi	
Kommentar	
3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	Tatt målinger av anlegget, resultater lagt ved i rapport
3.5 Er det kontrollert spenningsfall?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
3.6 Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningskap?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	

4. Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?

Kommentar Bruksanvisning for overspenningsvern og jordfeilbryter montert i fordelingsskap

4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?

Kommentar

Elkontroll for bolig anbefales etter følgende antall år:

Kommentar

4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

Kommentar

4.4 Er installasjonen ladeklar?

Kommentar

4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?

Kommentar

Beskrivelse

Elsjekk av hytte.

Montør:

Navn Mariel Nilsen

Dato 12.06.2025

Signatur:



Kontrollert av (Bruk Kundesignatur)

Navn Geir Arne Brattli

Dato

Signatur: