

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nordstaulveien 145, 8850 HERØY
 HERØY kommune
 gnr. 54, bnr. 106

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 27.03.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 13324-1593

Referansenummer: VZ1165

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn, men det meste av oppdragene utføres på Helgeland med Sandnessjøen, Herøy, Dønna og Leirfjord som primært område.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk med vindsperre og luftet stående bordkledning.
Taket er tekket med pappshingel.
Taket er oppført med sperrer opplagt på bæring langs mønet.
Det er ikke opplyst eller mulig å se hvilken type undertak som er benyttet.
Takrenner og nedløp er i lakkert stål. Pipe har heldekkende beslag over tak.
Vinduer har malte trekarmen og 2 lags glass. Ventiler i karmen på de fleste vinduene.
Ytterdør har malt isolert dørbord og malte trekarmen.
Terrasser er oppført med impregnerte materiale, rekkverk har malte overflater.
Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt i vindfanget der det er fuktbestandig laminat. På vegger er det malte profil freste plater i 1 etasjen og trehvit panel på loftetasjen.
I himlinger er det trehvit panel på alle rom.
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, ingen tegn til svikt eller deformasjon. Kun små planavvik.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er montert isolert stålrør pipe, vedovn plassert i stue.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig trapp har lakkerte overflater og teppebelegg på trinn
Innvendige dører har malte formpressede dørbord og malte trekarmen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeåret, gjeldende forskrift 1997-2010.
Det er fliser på vegger og panel i himlingen.
Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved døren er lite, det er stedvis litt motfall.
Lokalt fall ca 0,5 meter rundt sluket utgjør 20mm.
Det er plastsluk i rommet, tetteskikt utført med smøremembran i følge eier.
Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, gulvmontert toalett, servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, våtsone på badet ligger mot yttervegg og mot vegg med kjøkkeninnredning, hulltaking ikke mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.
Det er installert stekeovn, koketopp, kjøle skuffer og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobber rør og forniklede rør på badet.
Avløpsanlegget er utført med plastrør.
Det er naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i karmen på enkelte vinduer.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvannsbereder er plassert på vegg på badet, ca 50 liter, 2007 modell som ble montert i byggeåret.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.
Anlegget har 50A hovedsikring og 6 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 16A og 2 stk 10A kurser.
Det er montert røykvarslere og slukke utstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Fundamentering er utført med murte betong pilarer som er forankret i fjell.
Eiendommen ligger i flatt terreng og det er fjellgrunn med kun et tynt lag med vegetasjon.
Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør.
Vann fra offentlig anlegg, avløp til privat septiktank.
Vannledning er frost sikret med varmekabel.
Septiktank av glassfiber plassert nordøst for bygningen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

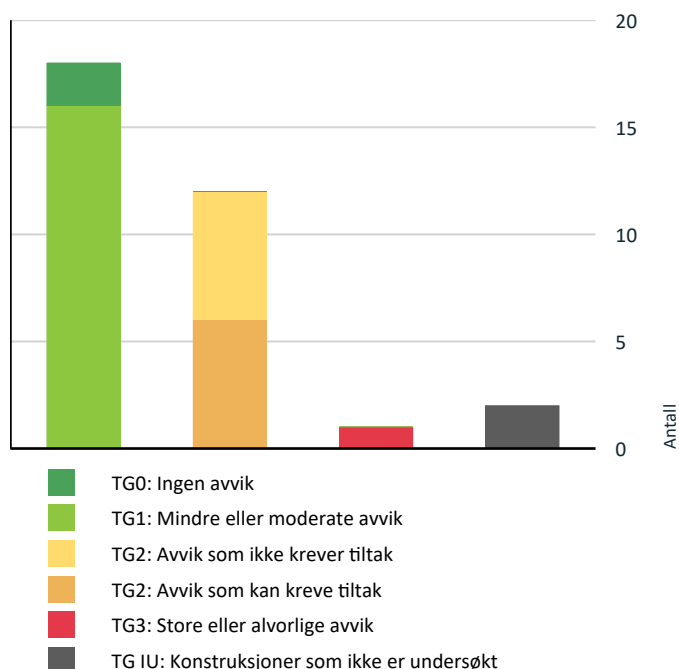
Fritidsbolig

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

Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.
Vindfang som er vist på tegninger er i bruk som en del av stuen, vegg er ikke oppført, bruksendringen er ikke søknads pliktig, men det er montert vinduer på alle vegger der og det er søknads pliktige endringer.

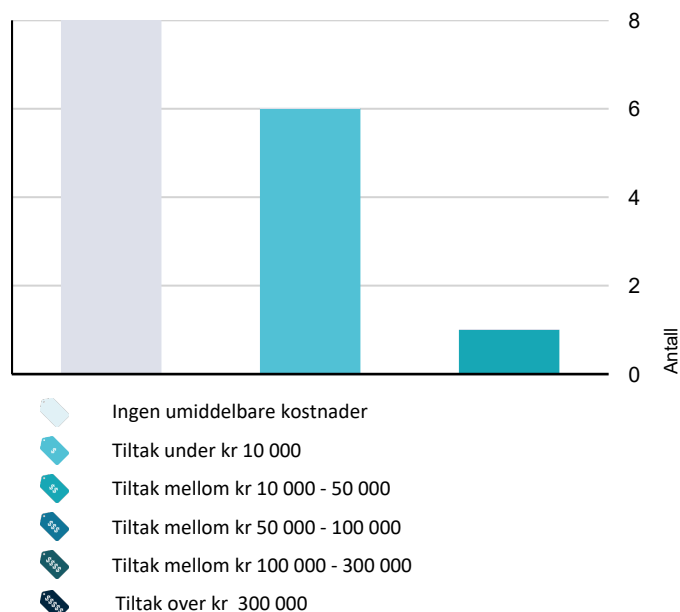
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og på taket. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom



[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)
og tettesjikt

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2010

Kommentar

Bygningen ble oppført i årene 2008-2010, tatt i bruk i 2010.

Standard

Bygningen har en normal godt standard for byggeåret.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Tilbygg med vindfang oppført.
------	---------	-------------------------------

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket er litt mosegrodd, groing på taktekingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekingen må rengjøres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i lakkert stål. Pipe har heldekkende beslag over tak. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, eventuelle lekkasjer derfor ikke oppdaget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke krav til snøfangere på tak med denne type tekking før det er mer enn 27 graders fall.

Det er litt rust på sokkel beslaget på pipen og det er laget en utenpå liggende skjøt på beslaget.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Tiltak for å hindre utvekling av rust på belaget anbefales.

Det bør undersøkes hvordan det ser ut bak det utenpå liggende beslaget på pipen, kostnad for undersøkelse medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Noe rust på sokkel beslaget på pipen.



Pipebeslag er skjøtet på noe.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk med vindsperre og luftet stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bordkledningen har kort avstand til taktekkingen, det kan medføre skader på kledningen, den vil tidvis ligge ned i snøen på taket.

Altan er oppført utenpå bordkledningen, det kan medføre skader på kledningen.

Det er ikke mulig å se hvordan skjøt på bordkledningen er utført bak det utenpå liggende vannbrettet i etasjeskillet på veggen, eier opplyser at det er lagt beslag bak denne pyntelisten og at dette er utført i henhold til detaljer fra leverandøren Saltdals hytten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avstand fra taktekkingen til underkant av kledningen medfører økt behov for vedlikehold. Ved utskifting av bordkledning, påse at det blir etablert større avstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utenpå liggende vannbrett uten beslag



Terrasegolv helt inn til vegg



Kort avstand fra tak til underkant av kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er oppført med sperrer opplagt på bæring langs mønet.

Det er ikke mulig å se hvilken type undertak som er benyttet, men eier opplyser at det er benyttet Tyvek vindsperre, påforet med 48mm for lufting og 16mm bordtro som undertak for pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er isolert og det er bordtro som undertak.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dokumentasjon er ikke tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Vinduer har malte trekarmner og 2 lags glass. Ventilert i karmner på de fleste vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å se hvordan løsning med beslag over vinduer er utført, heller ikke lektingen over og under vinduer for å ivareta luftingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes ytterligere hvordan dette er utført, alternativt fremvise bildedokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmner.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser er oppført med impregnerte materiale, rekkverk har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Rekkverk er 86 cm høyt, krav da bygningen ble oppført var 1 meter. Rekkverk er kun påkrevd der gulvet er mer enn 50 cm over terreng. Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov. Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen. Kledning på kant av gulv er stedvis slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

For å lukke avvik på rekkverk bygges høyere (100cm) Kostnad for dette medtatt. Slitt kledning på kant på gulv bør byttes.

Løsningen med terrasse montert på utside av bordkledningen bør endres slik at konstruksjonen festes direkte på vegg konstruksjon, og det må monteres beslag på vegg og ut på gulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning og veggkonstruksjon reduseres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høyde rekkverk



Gulv inntil vegg



Kledning på kant av gulv er stedvis slitt.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trappen, medfører risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt i vindfanget der det er fuktbestandig laminat. På vegger er det malte profil freste plater i 1 etasjen og trehvit panel på loftetasjen.
I himlinger er det trehvit panel på alle rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, ingen tegn til svikt eller deformasjon. Kun små planavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

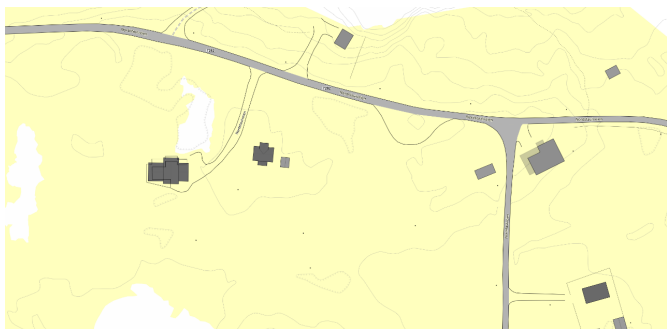
Bygningen er oppført med luftet kryperom, radongass vil derfor normalt ikke være et problem, den luftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å være på den sikre siden anbefales det at det blir foretatt en kontrollmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålrør pipe, vedovn plassert i stue.

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige trapper

Innvendig trapp har lakkerte overflater og teppebelegg på trinn

Innvendige dører

Innvendige dører har malte formpressede dørbblad og malte trekarmer.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeåret, gjeldende forskrift 1997-2010.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og panel i himlingen.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved døren er lite, det er stedvis litt motfall. Lokalt fall ca 0,5 meter rundt sluket utgjør 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk på hele gulvet, gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjen, det er lokalt fall til sluk i dusj, men utgjør ikke 1:50 i nedslagsfelt for dusjen. Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt utført med smøremembran i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er benyttet smøremembran med forsterknings duk i hjørner og mansjetter rundt rør og i sluk i følge eier.

Det finnes ikke noen form for dokumentasjon på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes ikke som nødvendig med noen tiltak, men vær oppmerksom på at det ikke foreligger noen dokumentasjon på tettesjiktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, gulvmontert toalett, servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, og opplegg for vaskemaskin.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet har mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Manglende tilluft til rommet medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone på badet ligger mot yttervegg og mot vegg med kjøkkeninnredning, hulltaking ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

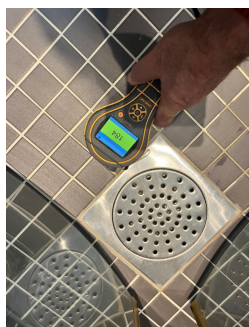
Det er utenpå liggende vannrør til alle installasjoner inne på badet.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det ble foretatt overflatesøk på gulv og vegger på badet uten å finne tegn til fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert stekeovn, koketopp, kjøleskuffer og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er noe merker i bunn på benkeskapet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Merker i bunn på benkeskap

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobber rør og forniklede rør på badet.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke funnet stakepunkt på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. det er mulig å montere stakepunkt i kryperommet.

Lufting med durgventil er ikke en anbefalt løsning når man har septiktank, slike ventiler må også byttes da de har en viss holdbarhets tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak, men det anbefales å etablere stakepunkt og annen løsning for lufting.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Durgoventil for kloakklufting plassert under hytten

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i karmen på enkelte vinduer.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vegg på badet, ca 50 liter, 2007 modell som ble montert i byggeåret.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring og 6 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 16A og 2 stk 10A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2010

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Anlegget ble kontrollert etter ferdigstillelse 10.6.2010 ingen feil registrert

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brannpilløp 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, jmfør 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 Anlegget ble kontrollert av DLE den 10.6.2010, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av anleggets alder og begrensede opplysninger samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere og slukke utstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamentering er utført med murte betong pilarer som er forankret i fjell.

TG 0 **Terrengforhold**

Eiendommen ligger i flatt terreng og det er fjellgrunn med kun et tynt lag med vegetasjon.

TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør.
Vann fra offentlig anlegg, avløp til privat septiktank.
Vannledning er frost sikret med varmekabel.

TG 1 **Septiktank**

Septiktank av glassfiber plassert nordøst for bygningen.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført med trebjelkelag på punktfundamenter og har gulv av impregnerte terrassebord.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med stående malt bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer opplagt på mønedrager, bordtro undertak, taket er tekket med pappshingel som på boligen. Takrenner og nedløp av stål. Malt ytterdør, vindu med 2 lags glass og malte trekarmer. Bygningen har en enkel normal standard for formålet.

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

72 m²/72 m²

Fritidsbolig: Loftstue, 4 Soverom, Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Bod, Kryperom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Basert på eiendommens beliggenhet, bygningens størrelse, tilstand, standard og sammenlignbare salg vurderes det at eiendommen vil kunne selges for oppgitt markedspris.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Seløyveien 555 ,8850 HERØY 0 m² 2013 2 sov	14-08-2022	2 700 000	3 500 000		3 500 000	
2 Seløyveien 454 ,8850 HERØY 60 m² 2002 3 sov	10-05-2020	2 600 000	2 860 000		2 860 000	47 667
3 Seløyveien 508 ,8850 HERØY 67 m² 2011 3 sov	05-07-2020	2 700 000	3 000 000		3 000 000	44 776
4 Nordstaulveien 183 ,8850 HERØY 86 m² 1996 3 sov	15-07-2021	3 600 000	3 850 000		3 850 000	44 767
5 Nordstaulveien 166 ,8850 HERØY 63 m² 1920 3 sov	08-06-2020	2 200 000	2 500 000		2 500 000	39 683
6 Nord-Herøyveien 523 ,8850 HERØY 86 m² 2009 3 sov		3 250 000				37 791
7 Yttersidveien 36 ,8850 HERØY 118 m² 1957 4 sov	11-08-2024	2 650 000	3 100 000		3 100 000	27 434
8 Nordstaulveien 181 ,8850 HERØY 83 m² 1997 3 sov	26-06-2016	1 900 000	2 000 000		2 000 000	24 096

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

Eiendomsskatt	Kr.	1 448
Kommunale avgifter	Kr.	18 027
Renovasjon	Kr.	2 111
Forsikring, stipulert til 100 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	7 900
Vedlikeholdskostnader stipulert til 120 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	9 480
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 460 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 350 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 430 000

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

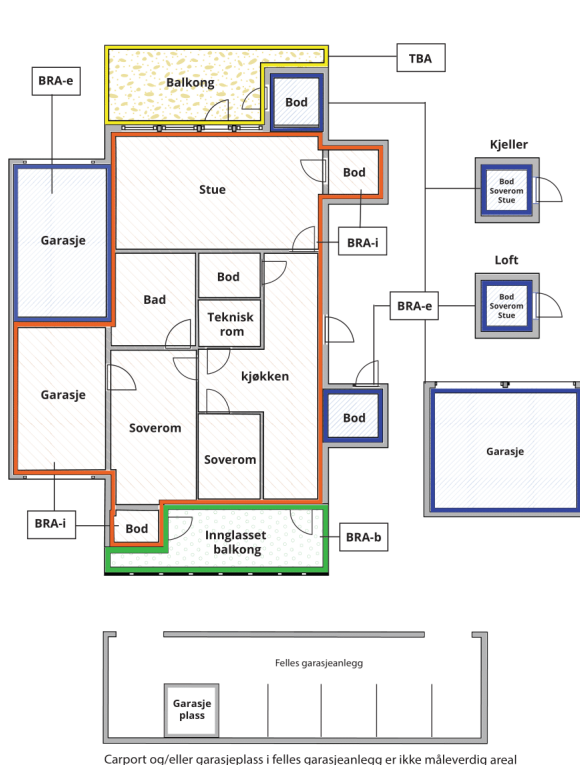
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft	29			29		10	39
1 Etasje	43			43	65		43
Krypkjeller							
SUM	72				65	10	82
SUM BRA	72						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1 Etasje	Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Bod		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til målereglene ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.

Vindfang som er vist på tegninger er i bruk som en del av stuen, vegg er ikke oppført, bruksendringen er ikke søknadspliktig, men det er montert vinduer på alle vegger der og det er søknadspliktige endringer.

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

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

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

Romfordeling

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

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	70	2
Bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	54	106		0	764.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordstaulveien 145

Hjemmelshaver

Hansen Kjetil, Hansen Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på nord Staulen i Herøy kommune med flott utsikt og gode solforhold. Området er spredt bebygd med fritidsboliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank med overløp til grøft e.l. tømmes av kommunen

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplan med planid 201901 formål i planen er LNFR areal med tillatt spredt bolig-fritids eller næringsbebyggelse.

Områdenavn LS199

Om tomten

Tomten er flat og har kun tynn vegetasjon på fjellgrunn.

Tomten er en naturtomt uten noe vesentlig opparbeiding.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst heftelser som gjelder bruksrett og urådighet. den 13.4.2005

Det er tinglyst rettighet for Herøy kommune den 24.11.1978, gjelder vannforsyningsanlegg.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
362 000	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
12 500	2005

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2025		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	15.03.2011	Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygget.	Gjennomgått	1	Nei
Målebrev	24.11.2004		Gjennomgått	2	Nei
Regulering	06.10.2020		Gjennomgått	28	Nei
Linea	28.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Grunn kart	20.03.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Tegninger	15.04.2005		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger tilbygg	02.11.2019		Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	27.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	20.03.2025	Siste tilsyn utført 8.6.22 Siste feiing utført 31.7.24	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	20.03.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	
2	30.04.2025	Byttet bilde av vedovn

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VZ1165>

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