Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig med garasje
Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
HERØY kommune
gnr. 4, bnr. 333

Markedsverdi

7 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 324 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21552-1357 **Eiendomsverdi ref nr:** CL4768

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl Anders Bjørdal

møretakst NITO

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Uavhengig Takstingeniør

kab@storetind.no

957 34 278

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan på Kvalsund i Herøy. Det er garasje med altan over i tilknytning til boligen.

Boligen er med smarthusteknologi. Overflater fra byggeår. Boligen har normal og til dels høg standard på overflater/standard og tekniske løsninger.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 jf. gjennomgang i rapport.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av eier, egen befaring, egne vurdering og oppmålinger.

Det oppfordres til å lese den utfylte egenerklæringa fra eier og besiktige boligen grundig.

Enebolig med garasje - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av glasert takstein. Bygningen har W-takstoler, valmet utførelse. Takkonstruksjon over garasje med synlig stålbjelke, påregnelig sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Toppbord av tre over vindskier/mot takstein. Takrennesystem, beslag, pipekledning/pipehatt, snøfangere, stigetrinn og feieplattform i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Malte trevinduer med 3-lags glass, utvendige sprosser, dekorative dekkbord/utvendig listverk. Boligen har malt 2-fløya ytterdør og malte altandører/bi-inngangsdør, samt malt dør fra garasje og mot sluse ved garasje.
Boligen har altan over garasje, terrassebordsgulv over underliggende tettesjikt med folie/membran-taktekking. Vegger med kledning/brystning som rekkverk. Luftealtan over frambygg, rekkverk i trekonstruksjon.
Boligen har dobbel garasje i forlengelse av boligen, boder i bakkant.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har i hovedsak gulv av laminat og fliser, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Det er gulv på grunn av betong og etasjeskille av trebjelkelag. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre. Boligen har elementpipe og vedovn i stue, sotluke. Boligen har malt tretrapp, rekkverk m/stående spiler, håndrekke, håndløper på vegg og returrekkverk i andre etasje. Boligen har malte glatte dører med kant/ramme. Tettelister/pakninger. Skyvedørskarm enkelte dører. To-fløya dører med glass entre/hall. Garasje er innvendig med betonggulv, bordkledning og malte plater på veggene, himlingsplater i tak. Innreda rom i garasje har laminatgulv, bordkledning og malte plater på vegg, himlingsplater. Enkle dører mot innreda rom.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Mosaikkflis i dusjsone. Baderomsplater på veggene. Himlingsplater med innfelt belysning i tak. Innreda med åpen dusjnisje, servantinnredning, speilskap med overlys. Vegghengt toalett. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Bad andre etasje:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Rullesteinsflis i dusjsone. Baderomsplater på veggene. Himlingsplater med innfelt belysning i tak. Innreda med dobbeldusj i hjørneløsning m/dusjvegger, hjørnebadekar, dobbel servantinnredning. Vegghengt toalett. Speilskap med overlys. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Vaskerom andre etasje:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Baderomsplater på veggene. Himlingsplater i tak. Innreda med vaskeromsinnredning med nedfelt vaskekum og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Hyller og skuffer for lagring. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg. Dør ut til altan.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Innredning med glatte fronter, benkeplate av laminat og laminatplater ("kitchenboard" e.l.) mellom benkeplate og overskap. Nedfelt vaskekum/planlimt. Det er innbygd kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og steikeovn. Takhengt ventilator med avtrekk ut. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg i kjøkkensone. Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt.

Grovkjøkken:
Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat, laminatplater ("kitchenboard" e.l.) mellom benkeplate og overskap. Plass for kjøleskap. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør). Stoppekran i rørskap teknisk rom. Ekspansjonstank i teknisk rom. Avløpsrør av plast. Avløp har i følge eier lufting over tak. Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler som tilfører varme til tilluft og til den integrerte varmtvannstanken (ca 165 liter). Sikringsskap i teknisk rom, med jordfeilautomater/automatsikringer. I hovedsak med skjult kabling. Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av boligen. Se eget punkt vedrørende smarthusteknologi. Varmekabler i gang hovedetasje og våtromma, pga smarthusinstallasjon ingen synlige termostater. Varmefolie på stue. Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier byggegrunn av pukk og drenerende masser. Boligen har plate på grunn med grunnmur i isolerte elementer. Tomt planert til «flat» tomt rundt boligen. Singla/pukka parkeringsareal, plen, noe beplanting etc. Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann fra Nerlandsøy Vasslag via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	324 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	324 m²
Totalpris	7 200 000

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 150 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med garasje

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

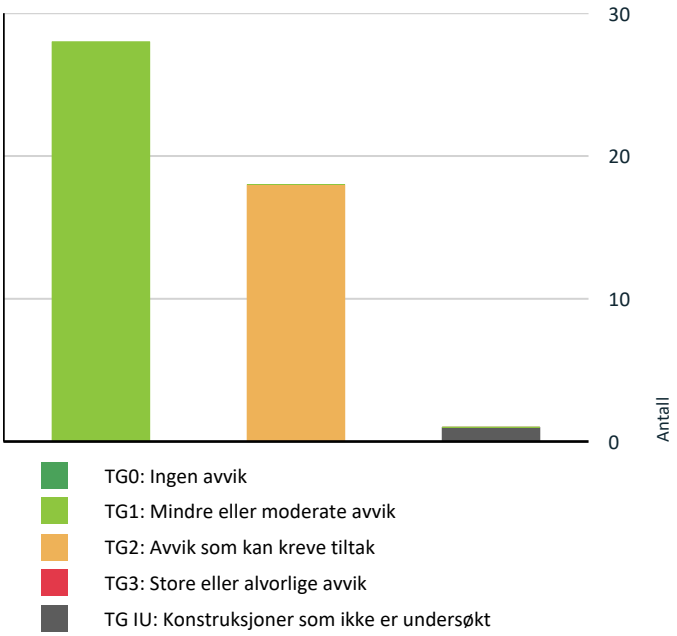
I hovedetasje er det etablert kontor/soverom i areal som på tegninger er bod og gang. Det er innreda rom i garasje, på tegninga er dette arealet stipla/ikke eget rom. Rommet er med laminatgulv, plater på vegg etc.

Det er ikke avklart om disse endringene blei innarbeida i forbindelse med at det er søkt ferdigattest for boligen, anbefaler avklare dette. Det kan bli nødvendig å søke om endring/søknad om godkjenning av disse forholda.

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra eier/rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

Bygningsdeler som ikke er gitt tilstandsgrad er ikke tilstandsvurdert. Se rapportens siste side for tilstandsrapportens avgrensninger.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Andre etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Garasje og boder innvendig garasje	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

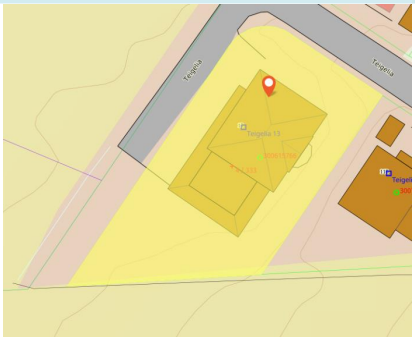
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eier opplyser at samsvarserklæringer foreligger, disse er vist til med link i egenerklæringsskjema 21.09.2025, men ikke mulig å åpne/ikke gjennomgått av takstingeniøren. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
2017

Kommentar
I følge eier ferdigstilt og tatt i bruk 2017, midlertidig brukstillatelse er gitt 03.04.2017, ferdigattest er gitt 20.02.23.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2026	Vedlikehold	Skifta knust takstein ved garasjeport, jf. eier(vindskade, truffet av gjenstand).

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av glasert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra altan andre etasje.

Taktekking er ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Dette medfører at taket kan ha andre skader/avvik, som ikke er synlig fra bakkenivå.

Eier opplyser å ha skifta noen takstein etter skade da løs gjenstand traff taktekking ved sterk vind. Arbeidet opplyses er utført av innleide fagfolk.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrennesystem, beslag og pipekledning/pipehatt i metall. Det er snøfangere, stigetrinn og plattform for feier i metall.

Nedløp er kobla til rør i grunn, ukjent videre rørsystem. Nedløp fra altan over frambygg er avslutta ved terreng, gjelder et mindre areal takvann, anbefaler lede bort i rør, for å unngå belaste grunnen inn mot boligen med fukt unødig.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har W-takstoler, valmet utførelse. Inspeksjonsluke med forsegla dampsperre over teknisk himling (ingen besiktigelse aktuelt).

Takkonstruksjon over garasje med synlig stålbjelke, påregnelig sperrekonstruksjon.

Dokumentasjon: Snitt-tegning

For tak over garasje og frambygg (under altaner); se eget punkt.

TG 2 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Utvendig er konstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Det er toppbord av tre over vindskier/mot takstein, dette er en løsning som er utsatt for værslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er partier med værslitte vindskier, samt stedvis misfarga under takutstikk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av værslitte vindskier, samt rengjøres under takutstikk, for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risiko for råteskader. Toppbord bør undersøkes nærmere og eventuelt vedlikehold om de er værslitt.
• Eier har etter befaring rengjort under takutstikk ved garasje.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er en del spikre med djup dykking/synlig trevirke, stedvis er det værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres lokal utbedring av spikerhull (mette med maling f.eks.). Værslitt kledning bør vaskes og overflatebehandles for å hindre fuktopptak og redusere risiko for råteskader.

Videre vedlikehold med vask, forbehandling og maling anbefales for å sikre kledningens levetid.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendige sprosser. Dekorative dekkbord/utvendig listverk.

På kryploft vindu påregnelig vindu med 1-lags glass e.l. (over frambygg).

Vurdering av avvik:
• Vindua er uten beslag under (avslutta i liv med ytterkant vindu), malt trebord videre ut. Over vindua er det malte trebord.

Konsekvens/tiltak
• Dagens løsning med malte trebord kan medføre økt risiko for værslitasje og fuktskader dersom utvendige deler ikke vedlikeholdes jevnlig, noe som kan føre til følgeskader på vindu og omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt 2-fløya ytterdør med 2-lags glass og malte altandører/bi-inngangsdør med 2-lags glass. Fra garasje er det 2-fløya malt dør mot sør. Malt dør mot sluse ved garasje.

Vurdering av avvik:
• Stedvis korrosjon/rust på hengslene. Posning/følbar ujevnhet på garasjedør mot sør, i følge eier har denne blitt tatt av vinden tidligere. Manglende beslag under garasjedøren. Enkelte dører uten beslag over.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres korrosjon og rust på hengslene for å forhindre videre forringelse og funksjonssvikt.

Garasjedøren mot sør bør utbedres, da skade kan påvirke dørens tetthet og levetid. Skifte av dørblad kan bli nødvendig for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under og over dører uten overbygg for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader på dør og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har altan over garasje, terrassebordsgulv over underliggende tettesjikt med folie/membran-taktekking. Vegger med kledning/brystning med høyde ca. 1 meter.

Luftealtan over frambygg, rekkverk i trekonstruksjon, rekkverkshøyde ca. 1 meter.

Vurdering av avvik:

• Utførelse, herunder ventilering eller lufting av yttertak (under altan over garasje) er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.

• Det er påvist værslitasje og stedvis avflassing av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler nærmere undersøkelser av konstruksjonsoppbyggingen for tak over garasje, for å avklare om ventilering eller lufting er tilfredsstillende utført. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, fuktskader eller redusert levetid på konstruksjonen.

• Overflatebehandling bør holdes under oppsyn, lokalt utbedres/fornyes og eventuelle skader utbedres for å beskytte trekonstruksjonene mot videre nedbrytning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonene.

Garasje

Beskrivelse

Boligen har dobbel garasje i forlengelse av boligen.

Det er bindingsvegger med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med terrasse på store deler av arealet over. Garasjen har leddporter i metall, dreneringsrister ved innkjøring. To-fløya gangdør mot sør.
Innvendig i garasje er det gulv på grunn av betong, i himling er det kledd med himlingsplater. Det er avdelt til to rom i forkant, det ene med boligstandard, ikke ferdigstilt.
El. installasjon med lyspunkt og stikkontakter. Elbil lader montert. Vannuttak ved garasjeport.
Utvendige tilstandsvurderinger tatt med under andre punkt (eksempelvis yttervegg og dører), se eget punkt for innvendig del.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det i hovedsak gulv av laminat og fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder (ved ytterdør) med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har i hovedsak malte plater.

Tilstandsrapport

Innvendige tak har i hovedsak himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskille av trebjelkelag.

Stikkprøvemålinger for høydeforskjeller jf. tabell/bilde

Boligen er møblert/i bruk og målingen er gjort ved stikkprøver, det kan derfor ikke utelukkes at det i boligen er høydeforskjeller som tilsier avvik.

Stikkprøvemålinger høgdeforskjeller i mm for etasjeskille/golv på grunn:

	Målt innenfor 2 meter	Målt gjennom rommet
Stue andre etasje	3	5
Gang andre etasje	3	6
Hall hovedetasje	3	5
Stue hovedetasje	4	7

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, bekrefta av ferdigattest og eier.

Tilkomst/lokk over radonbrønn i teknisk rom, for eventuelt seinere tiltak om det skulle bli nødvendig.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Ubrennbar plate under sotluke i stue. Ingen kjente pålegg fra kommunen. I dokumentasjon fra kommunen 18.07.25 er det opplyst om feiing i 2019. som ikke blei utført.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, rekkverk m/stående spiler, håndrekke. Håndløper på vegg. Returrekkverk i andre etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører med kant/ramme. Tettelister/pakninger. Skyvedørskarm for enkelte dører. To-fløya dører med glass entre/hall.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører i hovedetasjen har avslitt maling rundt skilt/vrider.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig kontrollere at skilt/vridere er tilstrekkelig festa. Det bør utbedres maling rundt skilt og vrider på de aktuelle dørene for å hindre videre slitasje og for å opprettholde et pent og beskyttende overflatebelegg. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje på treverket og redusert levetid for dørene.

TG 2 Garasje og boder innvendig garasje

Beskrivelse

Garasje er innvendig med betonggulv, det er bordkledning og malte plater på veggene. Himlingsplater i innvendig tak.

Innreda rom er med laminatgulv, bordkledning og malte plater på vegg, himlingsplater. Enkle dører mot innreda rom.

Vurdering av avvik:

• Det gjenstår arbeid med montering av lister/sluttmontering. Det er brennbar isolasjon mot grunnmur som ikke er tildekt.

Vindu og dører som mangler innvendig sluttmontering.

Det er observert defekt belysning.

Videre gjenstår det arbeid med kledning av stålbjelker.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas ferdigstillelse av lister, innvendig sluttmontering av vinduer og dører, samt tildekking av brennbar isolasjon mot grunnmur for å redusere risiko for brannspredning og sikre tilfredsstillende bygningsmessig utførelse.

Tiltak med utbedring LED-lyskilder.

Ferdigstilling av installasjon i innreda rom må regnes med.

Kledning av stålbjelker bør fullføres for å sikre konstruksjonens beskyttelse og estetiske utseende.

Teknisk rom

Beskrivelse

Boligen har teknisk rom med gulvbelegg med oppbrett på gulv, sluk, malte plater på vegg. Himlingsplater i innvendig tak.

Det er plass for varmtvannsbereder/ventilasjonsanlegg. Rørskap og sikringsskap i vegg. Det er også plassert "datarack" i rommet befaringsdagen.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder og datablad fra eier, uavhengig kontroll.

Bad i hovedetasje er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Mosaikkflis i dusjsone. Baderomsplater på veggene. Himlingsplater med innfelt belysning i tak. Badet er innreda med dusj i åpen nisje, servantinnredning, speilskap med overlys. Vegghengt toalett. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygget er utført etter TEK 10 eller senere, påregnelig byggemeldt etter 01.01.2013, og i dette ligger kravet om uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumentert utførelse. Kontrollerklæring ligger hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/ søker.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindusløsning med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er steder der fugemassen har løsnet fra bunnprofilen i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er ikke observert tegn til skade på vinduet ved befaring, men det anbefales varsom bruk for å opprettholde løsningens levetid.
- Fugemassen bør utbedres eller påføres på nytt der den har løsnet fra bunnprofilen i dusjsonen, for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader på baderomsplater og tilstøtende konstruksjoner.





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Lokalt fall mot sluk er målt i 2 retninger, ca. 17 mm. Utenfor dusjnisje er gulvet med flate parti, fall fra dør mot dusjområdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse av eier/egeninnsats, dokumentert ved uavhengig kontroll våtrom jf. gjennomføringsplan og bekreftelse fra utbygger. Baderomsplater som tettesjikt på vegg, se eget punkt for utbedring av fuger veggplater.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innreda med dusj i åpen nisje, servantinnredning, speilskap med overlys. Vegghengt toalett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk i innvendig tak fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er målt for fukt i eksisterende hulltaking uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kontor mot dusjsone.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder og datablad fra eier, uavhengig kontroll.

Bad i andre etasje er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Rullesteinsflis i dusjsone. Baderomsplater på veggene. Himlingsplater med innfelt belysning i tak. Badet er innreda med dobbelt dusj i hjørneløsning m/dusjvegger, hjørnebadekar, dobbel servantinnredning. Vegghengt toalett. Speilskap med overlys. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

Besiktigelse med badekar dradd ut fra vegg.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygget er utført etter TEK 10 eller senere, påregnelig byggemeldt etter 01.01.2013, og i dette ligger kravet om uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumentert utførelse. Kontrollerklæring ligger hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/søker.

ANDRE ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er gliper i fugene mellom baderomsplaten og bunnprofilen i dusjsonen, jf. bilde.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er ikke observert tegn til skade på vinduet ved befaring, men det anbefales varsom bruk for å opprettholde løsningens levetid.

• Fugemassen bør utbedres eller påføres på nytt der den har løsnet fra bunnprofilen i dusjsonen, for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader på baderomsplater og tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke observert tegn til skade på vinduet ved befaring, men det anbefales varsom bruk for å opprettholde løsningens levetid.





ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet på bad andre etasje er flislagt. Rullesteinsflis i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet har ikke preakseptert løsning for fall på gulvet, blant anna fall 1:100 på hele gulvet som i de fleste tilfeller vil være nødvendig for å ivareta krav i teknisk forskrift 2010 (preakseptert løsning).

Våtrommet har 3 sluk, det er fall til områder med sluk, det er dokumentert uavhengig kontroll og det legges derfor til grunn at utbygger sin prosjekterte og utførte løsning for fallforhold ivaretar forskriftskrav.

Fallforhold som ikke er iht. preaksepterte løsninger, vil kunne medføre begrenset vannsøl ved bruk av dusj/bad, som er innenfor tilstandsgrad 1 iht. NS3600.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker. Riss er observert mellom rullesteinsflisene i dusjsonen, samt mellom gulvflis og sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

• Riss i flisfuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.
Det anbefales å kontakte fagperson for vurdering og utbedring.

Tilstandsrapport





ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse av eier/egeninnsats, dokumentert ved uavhengig kontroll våtrom jf. gjennomføringsplan og bekreftelse fra utbygger. Baderomsplater som tettesjikt på vegg, se eget punkt for utbedring av fuger veggplater.

Vurdering av avvik:
• Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det må tilrettelegges for periodisk tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innreda med dobbeldusj i hjørneløsning m/dusjvegger, hjørnebadekar, dobbel servantinnredning. Vegghengt toalett. Speilskap med overlys.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk i innvendig tak fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

ANDRE ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling utført i eksisterende hulltaking uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot badekar, hulltaking mot dusjsone ikke mulig gjennomføre på grunn av plassering mot yttervegg og større garderobeskap/innredning i tilstøtende rom.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder og datablad fra eier, uavhengig kontroll.

Vaskerom i andre etasje er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Baderomsplater på veggene. Himlingsplater i tak. Vaskerommet er innreda med vaskeromsinnredning med nedfelt vaskekum og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Hyller og skuffer for lagring.

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft gjennom spalte ved dør.

Dør ut til altan fra vaskerommet

ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygget er utført etter TEK 10 eller senere, påregnelig byggemeldt etter 01.01.2013, og i dette ligger kravet om uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumentert utførelse. Kontrollerklæring ligger hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/ søker.

ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, sokkelflis langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist. Lokalt fall til sluk målt til ca. 4 mm (tilgang for å måle kun i ei retning).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.



ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse av eier/egeninnsats, dokumentert ved uavhengig kontroll våtrom jf. gjennomføringsplan og bekreftelse fra utbygger. Baderomsplater som tettesjikt på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innreda med vaskeromsinnredning med nedfelt vaskekum og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Hyller og skuffer for lagring.

ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk i innvendig tak fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

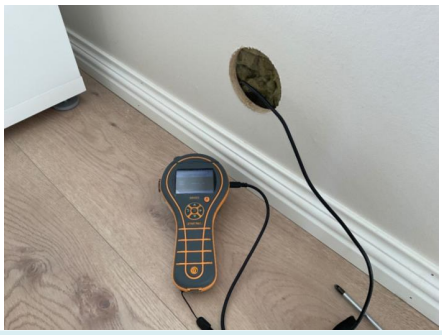
ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført i eksisterende hulltaking uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue mot området bak vaskekar. Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaskekum/planlimt. Det er laminatplater ("kitchenboard" eller lignende) mellom benkeplate og overskap. Det er innbygd kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og steikeovn.

Takhengt ventilator med avtrekk ut. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg i kjøkkensone.

Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt.

Normalt vedlikehold som justering av dører/skuffer/hengsler må regnes med.

Besiktigelse med kjøleskap og oppvaskmaskin på plass.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

HOVEDETASJE > GROVKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Grovkjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaskekum. Det er laminatplater ("kitchenboard" eller lignende) mellom benkeplate og overskap. Det er plass for kjøleskap.

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg i rommet, som er uten kokemuligheter (og dermed heller ikke krav til forsert ventilasjon).

Kjøkkenet har ikke lekkasjesikring, men heller ikke oppvaskmaskin/installasjoner som krever dette.

Normalt vedlikehold som justering av dører/skuffer/hengsler må regnes med. Eier opplyser at det blir fuga mellom laminatplater og benkeplate før salg.

HOVEDETASJE > GROVKJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk rom og i rørskap på kontor/tilliggende bad hovedetasje.

Stoppekran er plassert i rørskap teknisk rom. Ekspansjonstank i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Rørskap i kontor er ikke med sprutdeksel i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres sprutdeksel i rørskapet for å hindre at vann kan sprute ut i rommet ved en eventuell lekkasje. Manglende sprutdeksel øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløp har i følge eier lufting over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler som tilfører varme til tilluft og til den integrerte varmtvannstanken, som eier opplyser til ca. 165 liter. Eier opplyser at varmtvannstanken også har 3kw elektrisk element. Eier har styringsrutine for dette og hvordan anlegget skal varme, men opplyser at dette ikke klarer å både være kilde for varmtvann og varmebehov for boligen.

Eier opplyser at filter blir skifta før salg. Anbefaler følge produsentens anvisning for filterskifte, rensing av kanaler og ettersyn.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er opplyst være på ca. 165 liter, integrert i ventilasjonsanlegget, se eget punkt.

Smarthusteknologi

Beskrivelse

Eier opplyser om at boligen er med smarthusteknologi og nevner i sin oppsummering:
- Lysstyring: Individuell styring, gruppekontroll, scenario ("god natt", "film", "borte"), automatisk styring, fjernstyring.

- Varme og inneklima: Romkontroll, automatiske tidsprofiler (for eksempel "dag", "natt", "borte"), fjernstyring, energisparing.

- Sikkerhet og overvåkning: Dørsensorer, lekkasjedetektorer, bevegelsessensorer, varsling, dørlås hoveddør.

- Automatiske og fleksibilitet: trykknapper kan programmeres fritt, scenarier (systemet lar deg kombinere lys, varme og sikkerhet i én handling). Binærinngang (brukes til å koble på ekstra brytere eller integrere andre systemer). Fjernstyring (appstyring). Utvidbarhet (siden systemet er trådløst, kan nye komponenter enkelt legges til uten behov for ny kabling.)

Det anbefales å innhente fullstendige opplysninger fra eier og sette seg grundig inn i systemet. Ovennevnte er enkelt utdrag av sammendrag sendt fra eier.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap i teknisk rom med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er i hovedsak med skjult kabling.

Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av boligen. Se eget punkt vedrørende smarthusteknologi.

Ifølge eier er det varmekabler i gang hovedetasje, varmekabler på våtromma. Eier opplyser at det er smarthusinstallasjon og derfor ingen synlige termostater. Varmefolie på stue jf. opplysning fra eier.

Melding om utbedring/lukka tilsyn datert 05.01.2021 (Mørenett).

Eier opplyser i egenerklæringsskjema at det kun er utført arbeid av faglært, og opplyser videre:
•Kvalsvik elektro ved oppføring av nybygg
•Tussa utført arbeid av annet elektrisk arbeid

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at samsvarserklæringer foreligger, disse er vist til med link i egenerklæringsskjema 21.09.2025, men ikke mulig å åpne/ikke gjennomgått av takstingeniøren.

Konsekvens/tiltak
• Anleggets dokumentasjon (som er opplyst foreligger) må gjøres tilgjengelig i forbindelse med salg av boligen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier byggegrunn av pukk og drenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har plate på grunn med grunnmur i isolerte elementer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt er planert ut til å være en «flat» tomt rundt boligen. Tomta er med singla/pukka parkeringsareal, plen, noe beplanting etc. Tomta er avgrensa for overflatevann fra terrenget bak med veigrøft. Boligen er med golv på grunn, heva noe opp fra terrenget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
• Ved garasje er det fall mot bygningen, men det er avgrensa med dreneringsrister.

Ved utvendige arbeid anbefales det likevel å ha fokus på at ferdige overflater leder vann bort fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann fra Nerlandsøy Vasslag via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

TG 2 Andre tomteforhold

Vurdering av avvik:
• Utvendige areal bærer preg av å ha noe gjenstående arbeid, nevner her overflate med til dels grovere fraksjoner som pukk, rør-oppstikk for el. og mulig vann, dreneringsrenner for garasje som ikke er innstøpt, arrondering av terreng ut fra murer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør ferdigstilles utvendige arealer, inkludert overflater, innstøping av dreneringsrenner og arrondering av terreng rundt murer.
Manglende ferdigstillelse kan medføre økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner, dårlig drenering, samt redusert sikkerhet og fremkommelighet på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at samsvarserklæringer foreligger, disse er vist til med link i egenerklæringsskjema 21.09.2025, men ikke mulig å åpne/ikke gjennomgått av takstingeniøren.

Konsekvens/tiltak
• Anleggets dokumentasjon (som er opplyst foreligger) må gjøres tilgjengelig i forbindelse med salg av boligen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

324 m²/324 m²

Enebolig med garasje: Entré, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, 2 Gang, Teknisk rom, 3 Bod, Garasje, Kontor, Kjøkken, 2 Bad, Stue, 3 Soverom, Omkledningsrom, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 200 000

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 9 150 000

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	**7 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 200 000**

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom anna brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi. Denne tjenesten samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendom, og danner oversikt over eiendommer til sammenligning. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi. Det er et begrensa utvalg for type bolig/byggeår/geografisk plassering, markedsverdien er derfor knytta noe usikkerhet til.

Sammenlignbare salg

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergshaugen 17 ,6091 FOSNAVÅG 155 m² 2011 4 sov	15-08-2023	5 500 000	**6 000 000**		6 000 000	**38 710**
2	Teigelia 12 ,6098 NERLANDSØY 130 m² 2014 3 sov	11-06-2026	4 390 000	**4 525 000**		4 525 000	**34 808**
3	Teigelia 18 ,6098 NERLANDSØY 264 m² 2021 4 sov	08-06-2023	8 750 000	**8 450 000**		8 450 000	**32 008**
4	Bergshaugen 16 ,6091 FOSNAVÅG 251 m² 2012 5 sov	19-06-2023	7 490 000	**7 700 000**		7 700 000	**30 677**
5	Bergshaugen 15 ,6091 FOSNAVÅG 253 m² 2010 5 sov	08-09-2022	6 490 000	**6 800 000**		6 800 000	**26 877**
6	Teigelia 24 ,6098 NERLANDSØY 280 m² 2015 7 sov	23-06-2020	6 500 000	**6 330 000**		6 330 000	**22 607**
7	Røysa 4 ,6098 NERLANDSØY 257 m² 2013 5 sov	12-01-2021	5 490 000	**5 700 000**		5 700 000	**22 179**
8	Mjelthaugvegen 20 ,6098 NERLANDSØY 210 m² 1998 4 sov	19-06-2025	3 990 000	**4 000 000**		4 000 000	**18 018**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Avløp, feiing - stipulert	Kr.		11 000
Vannavgift, stipulert	Kr.		5 000
Renovasjon - stipulert	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**21 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.		**7 850 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**7 850 000**

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.		1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**9 150 000**

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

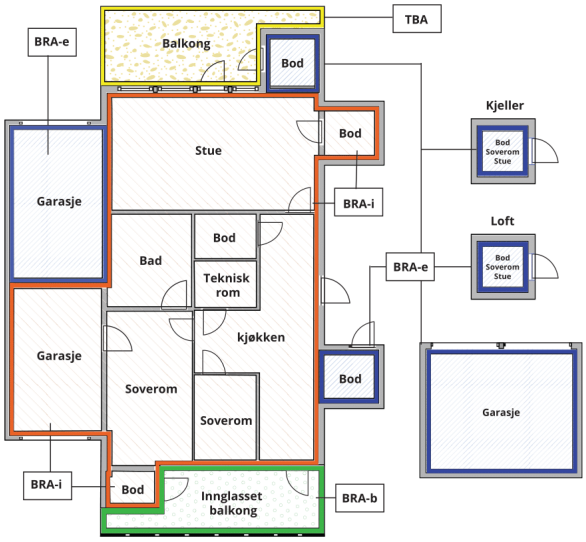
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	208			208	
Andre etasje	116			116	62
SUM	**324**				**62**
SUM BRA	**324**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, gang/sluse, teknisk rom, bod, bod 1 garasje, bod 2 garasje, garasje, kontor, grovkjøkken, bad		
Andre etasje	Stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom, bad, vaskerom		

Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for altan og terrasse andre etasje.

Garasje er med sluse/gjennomgang til bolig og inkludert i BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I hovedetasje er det etablert kontor/soverom i areal som på tegninger er bod og gang. Det er innreda rom i garasje, på tegninga er dette arealet stipla/ikke eget rom. Rommet er med laminatgulv, plater på vegg etc.

Det er ikke avklart om disse endringene blei innarbeida i forbindelse med at det er søkt ferdigattest for boligen, anbefaler avklare dette. Det kan bli nødvendig å søke om endring/søknad om godkjenning av disse forholda.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jf. egenerklæringsskjema.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Jf. punkt over, det er forhold som må undersøkes nærmere, og avhengig av hva som er omsøkt, kan være ulovlige.

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Vidar Nerland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	4	333		0	913.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teigelia 13

Hjemmelshaver

Andreassen-Nerland Helene Ricarda, Nerland Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i etablert boligfelt på Kvalsund, Herøy. Boligen er sørøstvendt og med utsyn over Herøyfjorden/Moltustranda og mot øst/nordøst mot Holmefjorden og Bergsøya, Leinøya og Remøya.

Det er kort vei til barneskole, ca. 3-5 km til Fosnavåg og omegn med sentrumsfunksjoner, ungdomsskule etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er i følge eier tilknyttet privat vannforsyning (Nerlandsøy Vasslag SA) via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Detaljregulering for Kvalsund Teige Del 2", planid 202006 for oppslag. Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, terrenget er arrondert slik tomtegrunnen rundt bolig er relativt flat, skråninger mot tomtegrenser. Tomta er med grusa/pukka tun, plen, noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema 2026	16.10.2026		Gjennomgått	5	Nei
Opplysninger fra eier		Muntlige opplysninger gitt under befaring, skriftlige per e-post	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.10.2014	Ulike datoer, 01.10.14 og 23.10.14.	Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattest	20.02.2023		Gjennomgått	1	Nei
Grunnboksrapport	18.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomskart	18.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunnkart	18.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport	18.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr, Herøy kommune	18.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	18.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Gebyr slam	21.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Mørenett avslutta tilsyn/rettemelding	05.01.2021		Gjennomgått	2	Nei
Utskrift grunnbok	05.06.2026		Gjennomgått	2	Nei
Vegstatuskart	18.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*