Tilstandsrapport

Enebolig/Butikk
Remøy 11, 6094 LEINØY
HERØY kommune
gnr. 12, bnr. 31

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 719 m² BRA-i: 627 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 14495-2072 **Eiendomsverdi ref nr:** WZ1438

Autorisert foretak: Mulvik AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Norvald Jønsson

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.

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



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.

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

Deler av bygningen ble oppført i 1890, så påbygget i krigsårene og tilbygd i 1982, og er etter datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Bygningen er med sin horisontaldeling og byggeskikk forøvrig typisk utfra byggeår. Bygningen kan ikke forventes å tilfredsstille tekniske eller funksjonelle krav iflg. dagens byggeskikk, men det er gjort en rekke oppgraderinger. Boligen er påregnet en del oppussing/renovering, og skulte feil og skader kan forventes. Der i blant de nye energikravene i Byggteknisk forskrift https://www.dibk.no/verktoy-og-veivisere/energi/dette-er-energikravene-i-byggteknisk-forskrift

Enebolig/Butikk - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av Altaskifer, dels med trod uten sløyfer og lekte, og D-papp som undertak med skifer lagt rett på takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå , pga sikkerhet. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Delvis opplegg for snøfangere, det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Salet/valmet W-takstolkonstruksjon med trod uten sløyfer og lekte, og D-papp som undertak med Altaskifer lagt rett på, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Komplisert takstolkonstruksjon som begrenser god tilkomst for befaring. Informasjon gitt av kontaktperson. Ved siste befaring manglet en del kassekledingsbord, med de skal fornyes. Salet/valmet W-takstolkonstruksjon med trod uten sløyfer og lekte, og D-papp som undertak med Altaskifer lagt rett på, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Veggene har dels tømmer på bygg fra 1890 mot nordøst, og ellers bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1940. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1982. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør, stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er enkel kjellerdør i tre og to vippe garasjeport i treverk. Impregnert trealtan i 1.etg mot sør, på ca. 8 m², overbygd med altan. Impregnert trealtan i 2.etg mot sør, på ca. 13 m², overbygd med altan. To impregnert trealtaner i 2.etg mot sør, på ca. 3 m² og 7 m², ene overbygd med tak. Trerekkverk høyde på ca. 0,88 meter, av beiset tre. Impregnert tretrapp fra altan i 1.etg mot sør, rekkverk av tre på en side. Betong platt, overbygd på eldste del, og betong platt med skifer fra 1982, på nytt hovedinngang og ved butikkdel.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av terraflex, vegg til vegg tepper, betong og belegg. Veggene har tapet og Langlo-trepanel. Innvendige tak har malte plater, Langlo-trepanel og himlingsplater. Veggene har tapet og Langlo-trepanel. Innvendige tak har malte plater, Langlo-trepanel og himlingsplater. Innvendige tak lager i kjeller for butikk har himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke på grunn, og trebjelkelag for overliggende etasjer på butikk og boligdel. Det er uisolert bjelkelag på deler av bygg med byggeår 1890, se også krypkjeller. Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010. Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010. Radon: Det er etter det takstmannen kjenner til ikke utført Radon-målinger på eiendommen. Iflg. NGUs radonkart 2026 ligger boligen i rødt område, dvs forventet forekomst "Høy". Boligen har mursteinspipe i boligdel som er fra 1890/1940, vedovn, kamin og sotluke/feieluke. Boligdel fra 1982 har elementpipe med to løp, åpen peis i 1.etg og 2.etg, og to sotluke i kjeller. Evt. pålegg fra feier må etterkommes. Byggningsdel fra 1982: Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, samt målt forhøyet fukt. Bygningen har krypkjeller på boligdel som er fra 1890 (mot nordøst), under trebjelkelag og uisolert stubbegulv. Boligen har flere tretrapper, med litt ulike byggeår, og utførelse. Innvendig har boligen litt ulike dører. Innvendig har boligen brann klassifiserte finèrdører, mellom boligdel og butikkdel, forutsetter at disse er montert etter gjeldene forskriftskrav for byggeår. Det er ikke observert , eller opplyst av eier om noen skadeinsekter/-dyr ved vår befaring. Merk at tar en foreksempel inn flyttekasser i papp, kan en f.eks. ta med seg Sjeggkre inn i boligen.

VÅTROM Gå til side

Kjeller fra 1982 › Vaskerom kjeller
Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg Terraflex med oppbrett på gulv, plastsluk, lokalt fall på ca. 30 mm. Baderomsplater på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, og veggventil. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad 1.etg.:
Bad 1. etg. med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett med på gulv, plastsluk med lokalt fall, begrenset ellers. Baderomspanel på vegger. Innredning med servant, klosett, bidé og dusjkabinett. Naturlig avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring. Hulltaking er foretatt med kontroll ved åpne rør i vaskerom, men badet her ikke vert i dagligbruk på en stund, derfor vurdert til TIU.

Bad 2.etg.:
Bad 2.etg i gammel del med byggeforskrifter fra før 1997. Antatt asbest beleggfliser (utett løsning) på gulv, plastsluk, med fall på ca. 20 mm. Tapet på vegger. Servant, badekar, stråle ovn, ikke avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, men det er kikket opp i ventil kanal fra krypkjeller.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1.etg. har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat/stålbeslag. Det er opplegg for kjøleskap og komfyr. Innebygd slagbenk/seng. Det er ingen ventilator fra kjøkken.

Kjøkkenet i 2. etg. har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og integrert komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1.etg. den gamle boligdel, med belegg på gulv, tapet/malt plate på vegg. Eldre vegghengt servant og gulvklosett. Naturlig avtrekk, til luft via veggventil ved gulv.

Toalettrom i 2.etg butikk, med belegg på gulv, panel på vegg. Vegghengt servant og gulvklosett. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast/PVC. To eldre varmtvannstankener på ca. 200 liter Boligen har naturlig ventilasjon.

Varme:
Luft til luft varmepumpe, fra desember 2016. Ellers fra 1982: Elektrisk. Takmonterte panelelement i butikkdel. Vedfyring. Varmekabler på enkelte våtrom.

El-anlegg:
Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Flere sikringsskap og skrusikringer. Automatisk strømmåler er montert i 2017.

Branntekniske forhold:
Det er brannslukningsapparat og røykvarsler som er < 10 år, må skiftes når eldre en 10 år.

Det er i salgsprospekt fra 2025,som viser brannskille mellom boligdel og butikkdel, vi forutsetter at disse er i henhold datidens byggeforskrift, ikke vurdert utifra annet enn tegninger. Men en anbefaler å undersøke og kartlegge utfra egne eventuelle egne behov/bruk av bygg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	719 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	627 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig/Butikk

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

Det foreligger tegninger av omtrent slik bygget er i dag.

Hønsehus/Løde

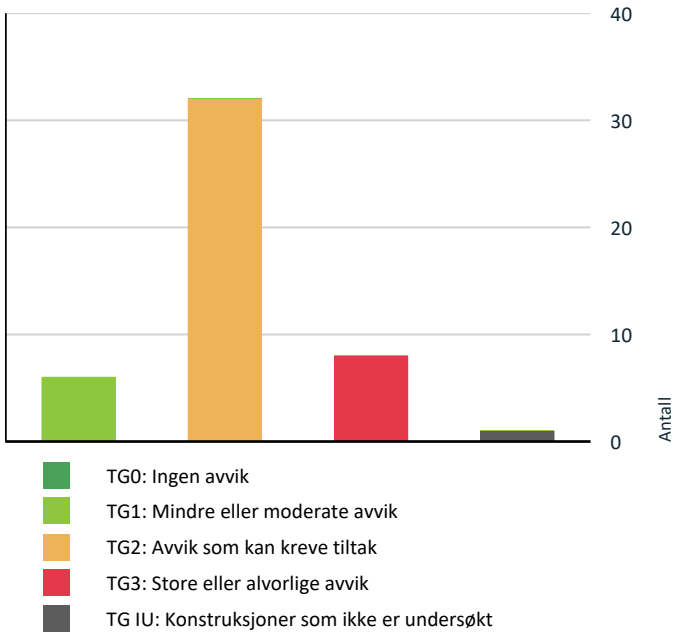
• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

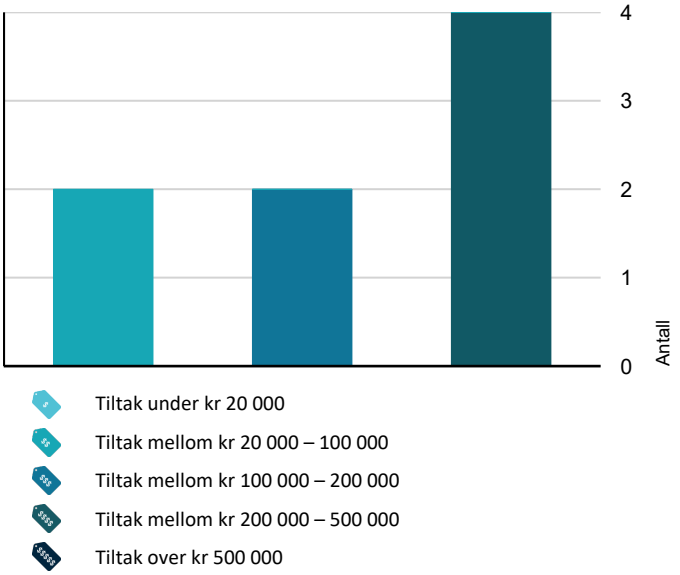
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig/Butikk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører i kjeller	Gå til side
Innvendig > Overflater himlinger: Lagerrom kjeller	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > Kjeller fra 1982 > Vaskerom kjeller > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 1.etg.: > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad 2.etg.: > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad 1.etg.: > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft 1982	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft, på bygg fra 1890	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon på bygg fra 1890	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon fra 1982	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige Branndører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller fra 1982 > Vaskerom kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad 2.etg.: > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > 2 Etasje > Toalettrom 2.etg.: > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpninger mellom trinn i trappen, og på rekkverk, kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller (Plastavløp). Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG/BUTIKK



Byggeår
1982

Kommentar
1982 blir brukt som byggeår, men den eldste delen av bygget (mot nordøst) er fra 1890/1940, jfr. historiebok/eier

Anvendelse
Ikke i bruk ved befaring. Kombinert bolig og butikk. Den eldste delen av bygget(med krypkjeller) er fra 1890, så ble dette på bygd i krigsårene. Den gamle butikken som sto der vart revet og bygget sammen med gamlehuset slik det er i dag i 1982.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt, men ny eier bør ta høyde for renovering av bygget.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg/Ombygging	Slik det er i dag og en har valgt å bruke det som byggeår, da tilbygg/ombygging var såpass omfattende.
1940	Tilbygg	Eldste delen av bygget mot nordøst, vart da påbygd i krigsårene.
1890	Byggeår	Den eldste delen av bygget mot nordøst er opprinnelig fra 1890.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av Altaskifer, dels med trod uten sløyfer og lekte, og D-papp som undertak med skifer lagt rett på takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå , pga sikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Skifer har en usikker forventet levetid ved alder > 40 år, gir TG2.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Taktekkingen må påregnes omlagt, men med fordel gjenbruk av skifer. Ved bruk av skifer, må undertakets tetthet og takets fall må vurderes ut fra værforholdene på stedet. Byggforsk anbefaler minst 22° fall for å unngå vanninntrengning på steder med moderat værpåkjenning.

Tilstandsrapport









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Delvis opplegg for snøfangere, det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er en usikker forventet brukstid er passert på renner/nedløp/pipebeslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Naturlig å skifte renner/nedløp/pipebeslag, ved utskifting av taktekking.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.





Utett skjøt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft 1982

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Salet/valmet W-takstolkonstruksjon med trod uten sløyfer og lekte, og D-papp som undertak med Altaskifer lagt rett på, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Komplisert takstolkonstruksjon som begrenser god tilkomst for befaring. Informasjon gitt av kontaktperson. Ved siste befaring manglet en del kassekledingsbord, men de skal fornyes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Fuktmerker på trod ved gradrenne.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Uisolerte kanaler kan gi fare for overflatekondens, men ikke observert noe ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.





Fuktmerker på trod i gradrenne.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft, på bygg fra 1890

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Salet/valmet W-takstolkonstruksjon med trod uten sløyfer og lekte, og D-papp som undertak med Altaskifer lagt rett på, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. I eldre bygninger kan det forekomme insekt og skadedyr som bruker trevirke (bjelker/stendere/sperrer) som mat, eller sted for å lage bolig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelser.

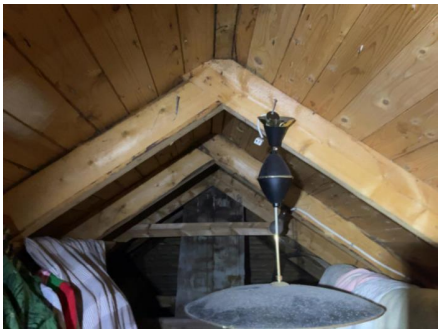
Tilstandsrapport





Uisolert takkostruksjon.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon på bygg fra 1890

Beskrivelse

Veggene har dels tømmer på bygg fra 1890 mot nordøst, og ellers bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1940. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport






TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon fra 1982

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1982. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

Vil på generelt grunnlag anbefale å ta høyde for etterisolering og utskifting av bordkledning av yttervegger, på hele bygget.

Tilstandsrapport









Lufting sett opp mellom bordkledning og vindtetting på vestvegg.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på noen vinduer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 3 Ytterdører i kjeller

Beskrivelse

Det er enkel kjellerdør i tre og to vippe garasjeport i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Impregnert trealtan i 1.etg mot sør, på ca. 8 m², overbygd med altan. Impregnert trealtan i 2.etg mot sør, på ca. 13 m², overbygd med altan. To impregnert trealtaner i 2.etg mot sør, på ca. 3 m² og 7 m², ene overbygd med tak. Trerekkverk høyde på ca. 0,88 meter, av beiset tre.

Vurdering av avvik:

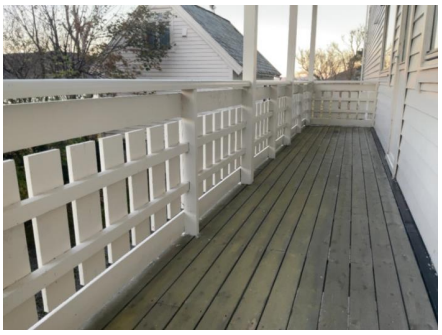
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rengjøring og overflatebehandling, samt enkelte utskiftinger kan påregnes.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport









Utvendige trapper

Beskrivelse

Impregnert tretrapp fra altan i 1.etg mot sør, rekkverk av tre på en side. Betong platt, overbygd på eldste del, og betong platt med skifer fra 1982, på nytt hovedinngang og ved butikkdel.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Åpninger mellom trinn i trappen, og på rekkverk, kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger til dagens forskriftskrav, men anbefaler at det endres da det ikke er klatresikkert og fare for fall.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

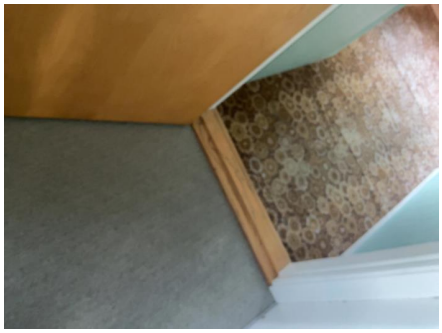
Beskrivelse

Innvendig er det gulv av terraflex, vegg til vegg tepper, betong og belegg. Veggene har tapet og Langlo-trepanel. Innvendige tak har malte plater, Langlo-trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og Langlo-trepanel. Innvendige tak har malte plater, Langlo-trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater, der iblant på kjøkken 2.etg.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.





Sprekk i overflater på kjøkken 2.etg.





TG 3 Overflater himlinger: Lagerrom kjeller

Beskrivelse

Innvendige tak lager i kjeller for butikk har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





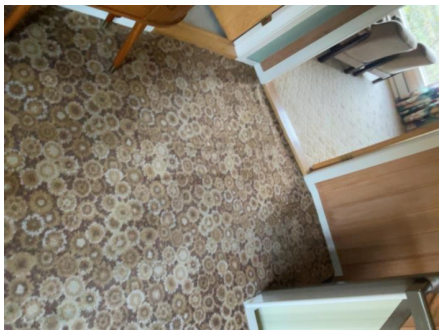
TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke på grunn, og trebjelkelag for overliggende etasjer på butikk og boligdel. Det er uisolert bjelkelag på deler av bygg med byggeår 1890, se også krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
• Det kan på så gamle hus er det mange insekter lever i treverk, flere av disse bruker trevirke som mat, men treverk er også et ypperlig sted for å lage bolig.
• Det er, normalt for byggeskikk og byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det er, normalt for byggeskikk og byggeår.



Lokalt sprang/skjevhet på gulv i 2.etg.



Uisolert etasjeskille i 1.etg, fra 1890.

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010. Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010. Radon: Det er etter det takstmannen kjenner til ikke utført Radon-målinger på eiendommen. Iflg. NGUs radonkart 2026 ligger boligen i rødt område, dvs forventet forekomst "Høy".

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Ved utleie er det ifølge TEK10 (Tekniskforskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

Nasjonalt aktsomhetskart for radon, 2026. Norges geologiske undersøkelse og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Datasettet viser hvilke områder som kan være mer radonutsatt enn andre, og gir et grunnlag for en første vurdering av radonfare.Radon aktsomhet versjon 2 publisert i september 2026 erstatter datasettet fra 2014 som er beskrevet i produktspesifikasjon 1.1 og produktark fra 2021. M odellert aktsomhet for radon er basert på tre hoveddatakilder: (i) inneluftmålinger av radon, (ii) fly-, helikopter- og bakkemålinger av uran, (iii) kunnskap om geologiske forhold. Kartlaget for radonmålinger i inneluft viser sannsynligheten for at en ny måling innenfor et område (heksagon) vil overskride tiltaksgrensen på 100 Bq/m³, >100 Bq/m³ vil kreve tiltak. Dataene er hentet fra Direktoratet for strålevern (DSA) radondatabase. I noen områder er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Sannsynligheten er klassifisert fra meget lav til meget høy, med tre usikkerhetsnivåer.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe i boligdel som er fra 1890/1940, vedovn, kamin og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Pipa har rennemerker etter sotvann, og det er en usikker fremtidig brukstid igjen på pipe.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller (Plastavløp). Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å ta høyde for rehabiliterer/montere nytt inner rør i pipe. Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av autoriserte fagfolk.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

Tilstandsrapport







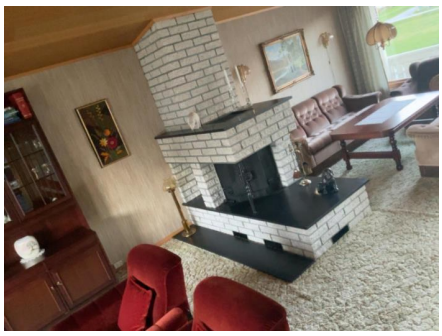


Plast avløp < 30 cm fra sotluke.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligdel fra 1982 har elementpipe med to løp, åpen peis i 1.etg og 2.etg, og to sotluke i kjeller. Evt. pålegg fra feier må etterkommes.









Beslag overtak er slitt.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggningsdel fra 1982: Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, samt målt forhøyet fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Spor av fuktighet på mur/gulv i kjeller.



Det er påvist fuktverdier i grenseland opp i mot 19 til 25 % i treverk i underetg./kjeller i boder.



Det er påvist fuktverdier i grenseland opp i mot 19 til 25 % i treverk i underetg./kjeller i boder.



Det er montert avfukter i kjeller, for å holde nede fuktighet i kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller på boligdel som er fra 1890 (mot nordøst), under trebjelkelag og uisolert stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport






Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har flere tretrapper, med litt ulike byggeår, og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

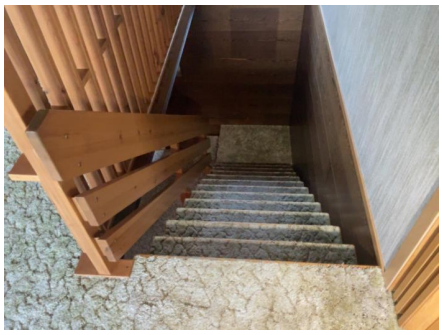
Konsekvens/tiltak

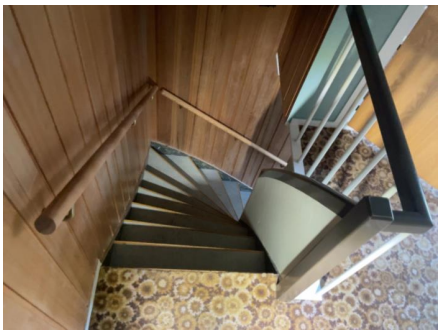
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

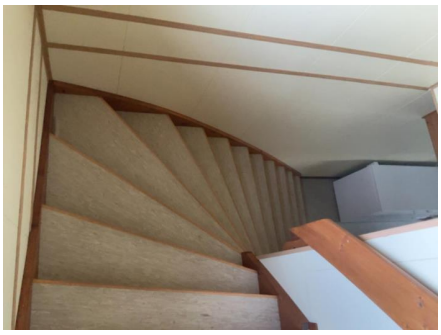
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

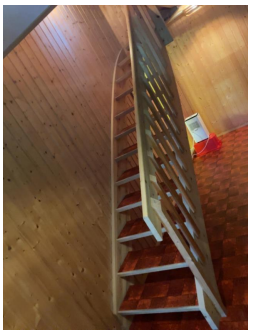
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen litt ulike dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Innvendige Branndører

Beskrivelse

Innvendig har boligen brann klassifiserte finèrdører, mellom boligdel og butikkdel, forutsetter at disse er montert etter gjeldene forskriftskrav for byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert , eller opplyst av eier om noen skadeinsekter/-dyr ved vår befaring. Merk at tar en foreksempel inn flyttekasser i papp, kan en f.eks. ta med seg Sjeggkre inn i boligen.

VÅTROM

KJELLER FRA 1982 > VASKEROM KJELLER

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg Terraflex med oppbrett på gulv, plastsluk, lokalt fall på ca. 30 mm. Baderomsplater på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, og veggventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER FRA 1982 > VASKEROM KJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.





1 ETASJE > BAD 1.ETG.:

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 1. etg. med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett med på gulv, plastsluk med lokalt fall, begrenset ellers. Baderomspanel på vegger. Innredning med servant, klosett, bidé og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

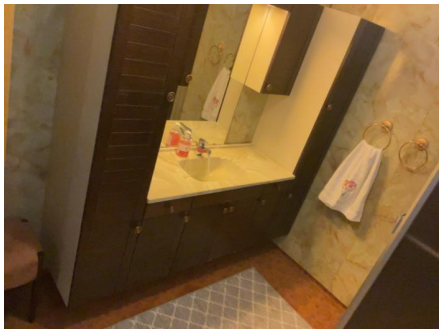
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1 ETASJE > BAD 1.ETG.:

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring. Hulltaking er foretatt med kontroll ved åpne rør i vaskerom, men badet her ikke vert i dagligbruk på en stund, derfor vurdert til TIU.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men det er lenge siden våtrom har vert i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD 2.ETG.:

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 2.etg i gammel del med byggeforskrifter fra før 1997. Antatt asbest beleggfliser (utett løsning) på gulv, plastsluk, med fall på ca. 20 mm. Tapet på vegger. Servant, badekar, stråle ovn, ikke avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- HMS: Antatt Eternitt/Asbest belegg.

Konsekvens/tiltak

- Eternitt/Asbest belegg krever spesialbehandling ved rivning.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









2 ETASJE > BAD 2.ETG.:

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

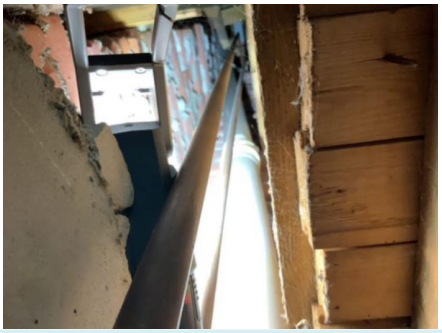
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, men det er kikket opp i ventil kanal fra krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat/stålbeslag. Det er opplegg for kjøleskap og komfyr. Innebygd slagbenk/seng.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilator fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og integrert komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.









2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.

Tilstandsrapport





TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1.etg. den gamle boligdel, med belegg på gulv, tapet/malt plate på vegg.





1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Eldre vegghengt servant og gulvklosett.





1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk, til luft via veggventil ved gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

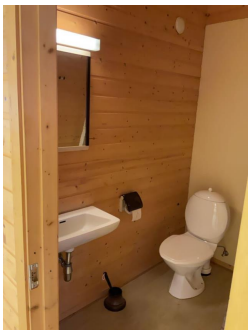
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

2 ETASJE > TOALETTROM 2.ETG.:

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 2.etg butikk, med belegg på gulv, panel på vegg.





2 ETASJE > TOALETTROM 2.ETG.:

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servant og gulvklosett.

2 ETASJE > TOALETTROM 2.ETG.:

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

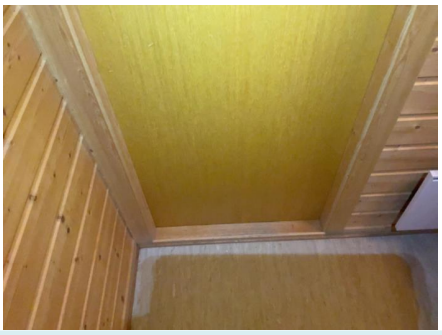
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
• Det bør etableres tilluftsløsning.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i bygningsdel fra 1982, vannledninger er av kobber i den gamle delen.

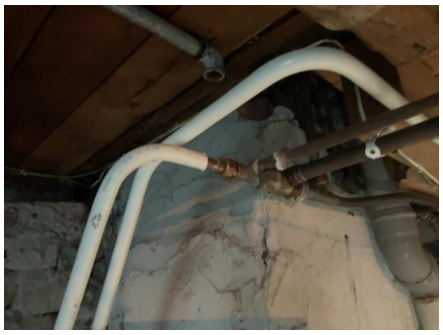
Vurdering av avvik:

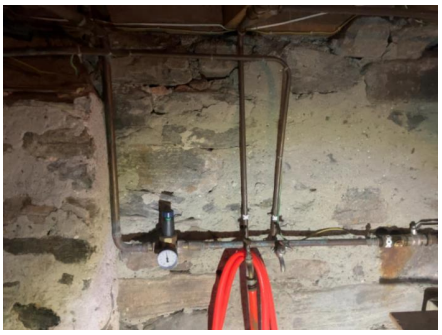
- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

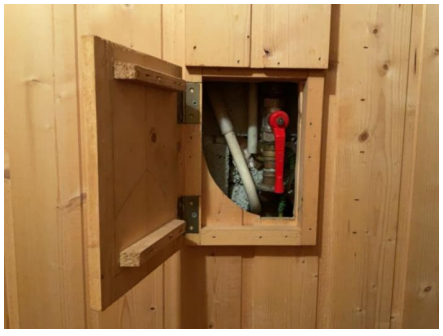
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.









TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PVC/ABS-plast.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet, flere spalteventiler er fuget igjenn.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.









TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, ny i desember 2016 og er ca. 10 år, en varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og

vedlikehold. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på vaskerom, begge bad, kjellerstue og soverom kjeller. Ellers fra 1982: Elektrisk. Takmonterte panelelement i butikkdel. Vedfyring. Varmekabler på enkelte våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
• En varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmekabler er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmeanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Varmekabler (> 15 år) har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.









TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

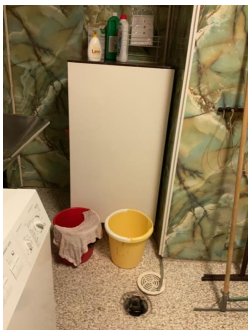
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

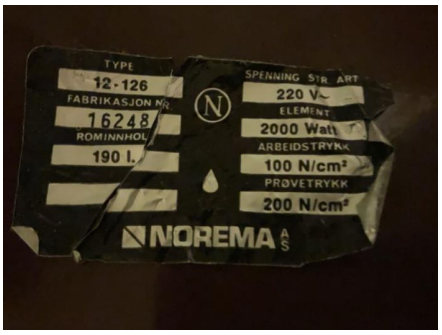
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Flere sikringsskap og skrusikringer. Automatisk strømmåler er montert i 2017.

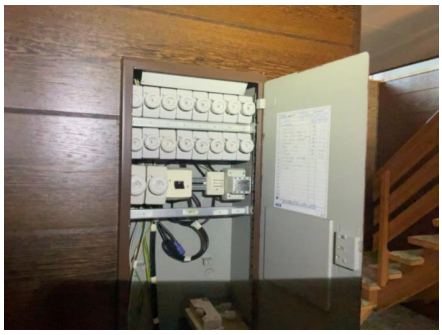
Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport






Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler som er > 10 år, må skiftes når eldre en 10 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Tilstandsrapport









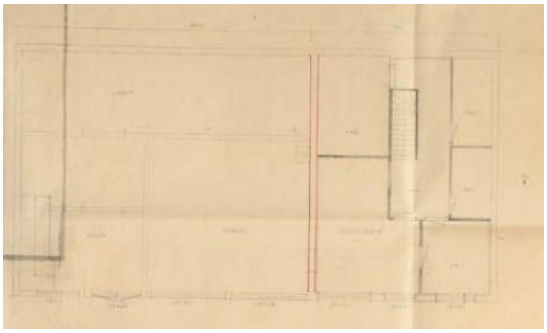
Branntekniske skille Bolig/Butikk

Beskrivelse

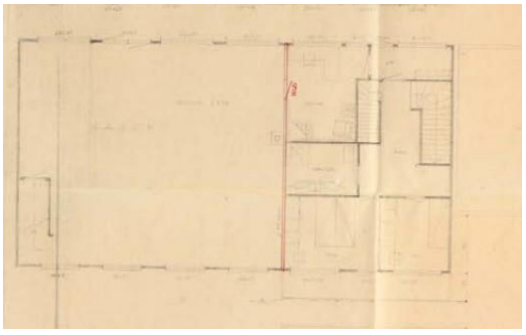
Det er i salgsprospekt fra 2025,som viser brannskille mellom boligdel og butikkdel, vi forutsetter at disse er i henhold datidens byggeforskrift, ikke vurdert utifra annet enn tegninger. Men en anbefaler å undersøke og kartlegge utfra egne eventuelle egne behov/bruk av bygg.



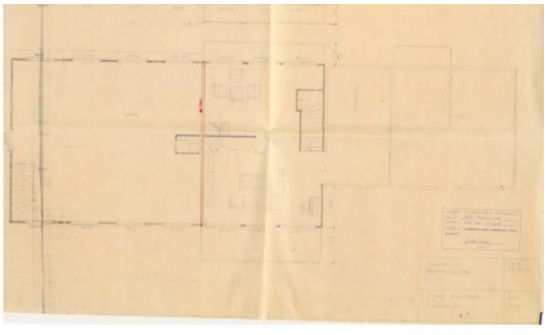
Branndører i kjeller



Tegning kjeller brannskille



Tegning 1.etg. brannskille



Tegning 2.etg. brannskille

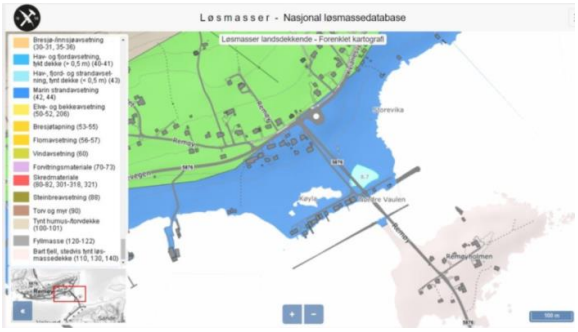
TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømaktivitet i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Der avsetningen er stor nok til å danne figur på kartet brukes løsmassetypen til å angi utbredelsen og linjesymbolet for strandvoll til å angi ryggformer. Den grenser også mot: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1982, og mer en 30 år.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen fra 1982 har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport





Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, direkte på stedlige masser fra 1890.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Slagt skrående terreng mot sør.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

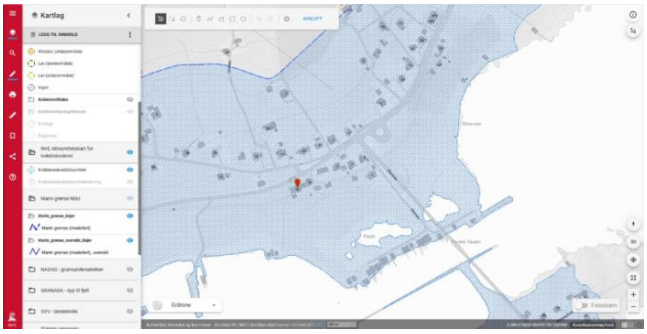
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Generelt bør terreng rundt hus helst planeres med fall 1:20, men minst 1:50 fra bygget til en avstand på minst 3,0 m.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Tilstandsrapport



Jamfør NVE sitt temakart, ligger eiendommen i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er septiktank med tett overløp til sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er antatt fra 1960. Det er offentlig vannforsyning, Herøy Vasslag, via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av plast/støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Eldre avløpsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.





TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type, antatt fra 1982 og er > 40 år. Sist tømt i 2022, en forutsetter at den der innspisert ved siste tømming. Fungere ifølge kontaktperson.

Vurdering av avvik:

- Septiktanken er av ukjent type (men antatt enten glassfiber > 35 år, eller betong > 25 år) og er ca. 44 år, og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

En gjør oppmerksom på at bygget mot øst bryter tomtegrense til gnr. 12 bnr. 30 Remøy 9, med ca. 0,8 meter og ca. 6 m². Og at kjeller dør til krypkjeller her har tilkomst fra denne eiendommen. En må få tinglyst bruksrett.

Tilstandsrapport

Kommunen viser til oppmålingsforretning som vart gjennomført den 18.06.2025. Grensepunkt /grenselinjer Grensepunkt QP1 ble kontrollert, det fjernes. Nye grensepunkt ble målt inn og det ble satt med offentlig grensemerker. NY01 ble det sett ned offentlig grensemerke i jord. Samme i NY03 og NY02-02. QP2 ble kvalitetsheva, umerka grensepunkt. Grensejustert 73,9 m². Landmålarar/styrar stadfestar at oppmålingsforretninga vart gjennomført etter god landmålarskikk og at omsynet til alle partar vart ivaretatt.





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:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpninger mellom trinn i trappen, og på rekkverk, kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller (Plastavløp). Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger til dagens forskriftskrav, men anbefaler at det endres da det ikke er klatresikkert og fare for fall.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

• Ved utleie er det ifølge TEK10 (Tekniskforskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Hønsehus/Løde



Anvendelse
Har vert brukt som hønsehus, fremt il ca. 1970. Etter det som vedskjul og til tørking av fisk/kjøtt.

Byggeår
1900

Kommentar
antatt

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Tradisjonell betonggulv/sparesteinsmur på stedlige masser. Overbygning i uisolert bindingsverk/grindbygg, med beiset spalte bordkledning. Taksperrer, trod tekket med skifer. Labankdører. Krypkjeller. Det er ikke fortatt tilstandsvurdering av tilleggsbygg/garasje.

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

627 m²/627 m²

Enebolig/Butikk: Matkjeller, 3 Lagerrom, 2 Kryperom, Garasje, Verksted, 3 Hall m/trapp, 2 Bod, Entré, 2 Peisstue, Vaskerom, 3 Trapperom, Hjemmekontor, Vindfang, 5 Soverom, 2 Bad, 2 Toalettrom, 2 Spisestue, 2 Kjøkken, Stue, Annet, TV-stue, Stue m/trapp

Andre bygg: Hønsehus/Løde
Bruksareal andre bygg: 92 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 7 650 000

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	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Andre sammenlignbare salg takstingeniør kjenner arealet til, men ikke lagt inn i eiendomsverdi:
- Vatnet 11, 6094 LEINØY solgt 27.06.2022 for kr. 4 550 000, med PROM på 316 m² = kr. 14 399 pr/ m².
- Vatnet 6, 6094 LEINØY solgt 27.06.2022 for kr. 3 400 000, med PROM på 264 m² = kr. 12 879 pr/ m².

Me har vurdert at den delen av bygningen som var butikk med et BTA 327 m² fordelt på kjeller, 1.etg. og 2.etg., erfaringsmessig har en restverdi, ved for eksempel ei ombygging eller en bruksendring.
Erfaringstall er ca. kr. 4 500,- pr/m² x BTA ca. 327 m² = kr. 1 471 500 ≈ kr. 1 500 000,- for butikkdel,

Gjennomsnittlig m²-pris for BRA-i for tilsvarende boliger eller det som er boligdelen i bygget i område siste 6 år/41 eiendommer er på ca. 10 460 pr/m² BRA-i x 322m² (dagens boligdel) = kr. 3 368 120 ≈ kr. 3 370 000,-
Størrelsen og byggets sammensetting, vil si at gjennomsnittlig m²-pris for BRA-i for tilsvarende boliger, er antatt noe høyt.
Om tar det laveste m²/pris i område siste 6 år er på ca. 2 507 pr/m² BRA-i x 627 m² = kr. 1 571 889 ≈ kr. 1 600 000,- vert det noe lavt.

Etter ei samlet vurdering vurderer vi at en må ta helebygget, å vurdere det med en restverdi på hele bygget:
Slik at vi har vurdert Markedsverdi til for hele bygget til med et totalt BTA: ca. 700 m² x kr. 4 285 = kr. 3 000 000,- og som vil gi kr. 4 785,- pr/m² for dagens BRA-i.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sævik 78 ,6094 LEINØY 149 m²	1936	5 sov	14-06-2026	3 490 000	**3 200 000**		3 200 000	**21 477**
2	Remøy 14 ,6094 LEINØY 295 m²	1988	6 sov	29-06-2023	4 690 000	**4 420 000**		4 420 000	**14 983**
3	Kvianesvegen 19 ,6094 LEINØY 188 m²	1939	4 sov	23-03-2025	2 900 000	**2 575 000**		2 575 000	**13 697**
4	Remøy 68 ,6094 LEINØY 163 m²	1959	4 sov	19-02-2020	1 850 000	**1 800 000**		1 800 000	**11 043**
5	Remøy 42 ,6094 LEINØY 208 m²	1957	3 sov	05-06-2024	2 350 000	**2 250 000**		2 250 000	**10 817**
6	Kvianesvegen 14 ,6094 LEINØY 187 m²	1962	6 sov	22-01-2026	1 990 000	**1 875 000**		1 875 000	**10 027**
7	Remøy 26 ,6094 LEINØY 174 m²	1959	5 sov	10-04-2024	1 550 000	**1 550 000**		1 550 000	**8 908**
8	Remøy 63 ,6094 LEINØY 144 m²	1968	3 sov	02-02-2021	1 200 000	**1 100 000**		1 100 000	**7 639**

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

Forsikring stipulert	Kr.		20 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.		16 000
Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**56 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig/Butikk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		18 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	11 640 000
Sum teknisk verdi - Enebolig/Butikk	Kr.		**6 700 000**

Hønsehus/Løde

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 230 000
Sum teknisk verdi - Hønsehus/Løde	Kr.		**170 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 870 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 650 000**

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

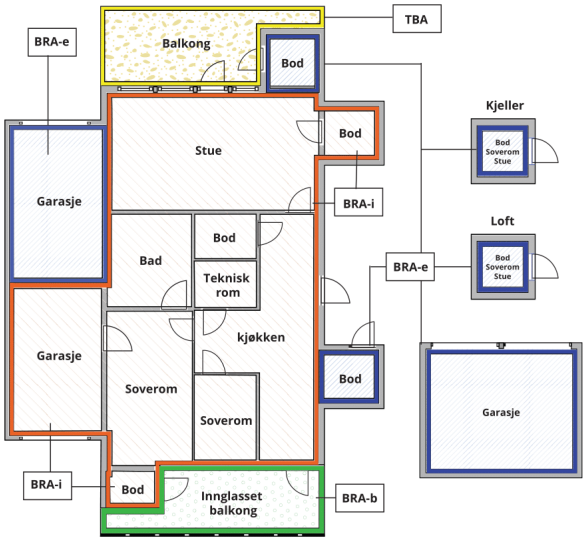
Hva er måleverdig areal?

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/Butikk

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Krypkjeller fra 1890						27	27
Kjeller fra 1982	153			153			153
1 Etasje	236			236	8		236
2 Etasje	238			238	23		238
Loft							
SUM	**627**				**31**	**27**	**654**
SUM BRA	**627**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller fra 1890		Matkjeller, lagerrom, kryperom	
Kjeller fra 1982	Garasje, lagerrom, verksted, hall m/trapp, bod, bod 2, entré, peisstue, vaskerom kjeller		
1 Etasje	Trapperom, annet, hjemmekontor, vindfang, hall m/trapp, trapperom 2, soverom, soverom 2, bad 1.etg.:, hall m/trapp 2, toalettrom, spisestue, soverom 3, soverom 4, kjøkken, stue		
2 Etasje	Kjøkken, tv-stue, spisestue, stue m/trapp, soverom, bad 2.etg.:, peisstue m/trapp, lagerrom, toalettrom 2.etg.:, trapperom		
Loft	Kryperom		

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Antatt BTA: 700 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger av omtrent slik bygget er i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Hønsehus/Løde

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Krypkjeller		33		33			33
Etasje		38		38			38
Loft		21		21		17	38
SUM		**92**				**17**	**109**
SUM BRA	**92**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Krypkjeller		Rugerom, gjøselkjeller	
Etasje		Hønsehus	
Loft		Loft	

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Antatt BTA: 100 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

Nyere håndverkstjenester

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

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Frode Myklebust	Rekvirent
07.10.2024	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Frode Myklebust	Rekvirent
20.10.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Frode Myklebust	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	12	31		0	1010 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Remøy 11

Hjemmelshaver

Myklebust Anne Johanne

Kommentar

Det er foretatt grensejustering mot vest, fra 936,80 m² til 1010 m².

En gjør oppmerksom på at bygget mot øst bryter tomtegrense med ca. 0,8 meter og ca. 6 m², se: Andre tomteforhold.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg fint til på Remøya med fin utsikt over fjord og fjell. Barnevenlig område i rolige omgivelser. For den turglade har man Remøyfjellet like bak, og ellers flere flotte turstier/ fjell i området rundt. Man har en ballbinge og leikeplass like ved bustaden, samt fjøra i umiddelbar nærleik. Og med ca. 12 minutters kjøring til Fosnavåg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet Herøy Vasslag.

Tilknytning avløp

Septiktank med offentlig tømming, sist tømt i mars 2022.

Regulering

Planidentifikasjon 201250, LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Arealbrukstatus: Nåværende: Områdenavn LNF.

En gjør oppmerksom på om fremtidig regulert samferdsels til Remøya:
Plannavn: Områderegulering for kryssing av Nørdre Vaulen - Remøybrua.
https://www.heroy.kommune.no/innsyn/postliste/#/details/a-4e844fd4__b215__4fac__bb21__94156689e84d-2020013417!f1U2Qt
https://mrfylke.no/tenester/veg-og-kollektiv/fylkesveg/vegprosjekt/oversikt-over-alle-fylkesvegprosjekt/fv-5876-remoybrua-nordre-vaulen.24682.aspx

Om tomten

Opp arbeidet hageanlegg, og asfaltert tun med tomt på 936 m², med plener og beplantninger. Sørvendt og solrik utsiktstomt.

Tinglyste/andre forhold

På eiendommen ligger det en enebolig og uthus, og har status som tatt i bruk, med 1 boenhet iflg. eiendomsregistret Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert.

Kommuneplan

Kommuneplan arealdel for Herøy 2013-2025, Ikrafttredelsesdato 30.10.2014. Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med spredt boligbebyggelse, avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2026	Egenerklæring til meglerfirma	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.10.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	27.10.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Nei
Eier	27.10.2026	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	27.10.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.10.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.06.2025	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei
Protokoll/Kart for oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering	18.06.2025	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste. Ferdig rapport etter gjennomlesing og godkjent utkast av rekvirent/eier.

For gyldighet på rapporten se forside

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.»*



Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning	Herøy kommune	
Eigedom 12/31, 12/9	Journal nr 2025916	Oppdragnr
Rekvirent Myklebust Anne Johanne, Remøy Paul Gustav	Forretningsdato 18/6/2025	Landmålar Martin Hauge-Nilsen
	Målestokk 1:400 0 5 10 15 m	