

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Leinebøvegen 8B , 6094 LEINØY

 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune

 gnr. 26, bnr. 252, snr. 1

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 29.09.2026

Rapportdato: 01.10.2026

Oppdragsnr.: 22480-1178

Eiendomsverdi ref nr: EW7652

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Jensen

Vår ref: TBV-26-292



PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST



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 opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige egenskaper for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høy grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggtექnikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Anders Jensen

Uavhengig Takstingeniør

anders@oseing.no

472 60 173



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 ivarettatt. 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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Vertikaldelt tomannsbolig over to plan med tilhørende garasje. Bygningen ble ferdigstilt i 2020, og boligen er ca. 6 år gammel.

Boligen fremstår med normal god standard sett i forhold til byggeår. Overflater og bygningsdeler er i hovedsak fra byggeåret, og boligen er oppført etter byggemåten og konstruksjonsprinsippene som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Ved befaring ble det registrert mindre avvik, jf. bygningsdeler vurdert til TG2.

Taksten er basert på takstmannens befaring, fremlagt dokumentasjon og opplysninger gitt i forbindelse med befaringen. Angitte arealer er basert på egen oppmåling.

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har taktekking av asfaltmembran/sveisemembran.

Pipekledning med plastbelagt tynnplate, samt takrenner og nedløp av aluminium ført ned i rør.

Pulttak-konstruksjon av taksperrer i tre.

Seksjonen har yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig liggende bordkledning, samt mindre partier med stående kledning.

Seksjonen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Seksjonen har malt hovedytterdør samt malte verandadører med 3-lags glass fra byggeår.

Overbygd veranda med utgang fra stue. Terrassebord er lagt på trebjelker, og rekkverket er utført i malt treverk.

Større platting på terreng som ligger inntil boligen, med tilkomst via soverom og fra utvendig trapp.

Treplattingen har terrassebord lagt på trebjelker, samt rekkverk av tre i malt utførelse. I front mot plen er det malte plantekasser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Seksjonen har laminat på gulv i alle oppholdsrom.

Seksjonen har glatte, malte flater på vegger og himlingsplater i innvendig tak.

I underetasjen er det støpt plate mot grunn, og mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.

I underetasjen er det støpt betonggulv mot grunn, med overflate av laminat og fliser.

Grunnmur mot terreng er oppført av isolerte forskalingsblokker, og er innvendig innforet, isolert og kledd med våtromsplater.

Seksjonen har en tretrapp med trinn av eik. Rekkverket har vertikale spiler i malt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Bad i første etasje med flislagt gulv og elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett og mørk innredning med servantskål.

Våtrom › Underetasje › Bad

Bad i underetasjen med flislagt gulv og elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett og mørk innredning med servantskål.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom/bod

Kombinert vaskerom og bod i underetasjen med flislagt gulv og elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak.

Rommet har lys innredning med laminatbenkeplate, nedfelt vaskekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel under benkeplaten.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Mørk innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer i form av kjøleskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator over platetopp.

Kjøkkenet har installert lekkasjevarsler i benkeskap og komfyrvakt over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørinstallasjon av plast (rør-i-rør) fra byggeår. Fordelerskapet er plassert på vaskerom.

Avløpsrør er fra byggeår og er av plast.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra byggeår. Aggregatet er plassert på vaskerom.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er fast tilkoblet strøm.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer.

Det er montert røykvarslere med batteri, og det er tilgjengelig brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Selve dretnsledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og tilstandsgraden er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og øvrige observasjoner.

Mot oppfylt terreng er det støpte, isolerte elementer. Øvrige vegger har ringmur av isolerte elementer med utvendig overflate av fibersementplater.

Skrående tomt opparbeidet med asfaltert innkjørsel og hage med plen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Plantegningen viser tre soverom i underetasjen. Dagens løsning består av to soverom, hvor det ene soverommet har et mindre, åpent rom uten dør som er innredet som garderobesrom.

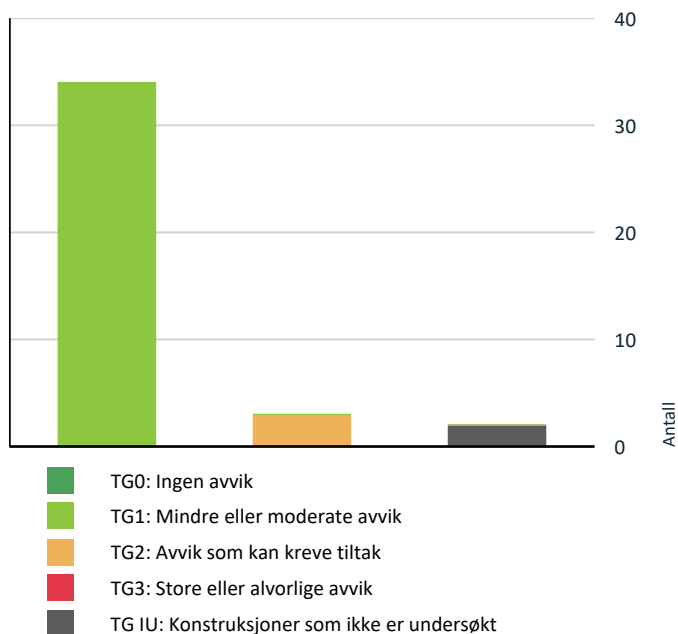
Garasje

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

Tegninger er forelagt og stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.

NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.

Videre for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt, da både baderom og vaskerom opptar rommene mot terreng, og det derfor ikke var praktisk mulig å gjennomføre hulltaking.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har takteking av asfaltmembran/sveisemembran.

Taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst, og vurderingen er derfor begrenset. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Pipekledning med plastbelagt tynnplate, samt takrenner og nedløp av aluminium ført ned i rør.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Pulttak-konstruksjon av taksperrer i tre.

Konstruksjonen er gjenbygget, og tilstandsgrad 1 er vurdert basert på byggeår og øvrige observasjoner.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Seksjonen har yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig liggende bordkledning, samt mindre partier med stående kledning.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

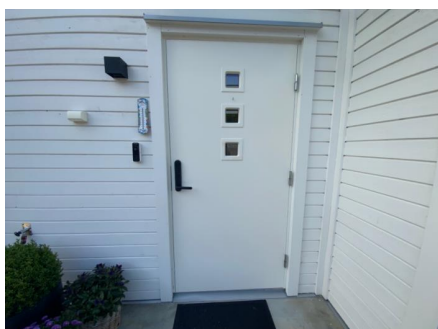
Seksjonen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Seksjonen har malt hovedytterdør samt malte verandadører med 3-lags glass fra byggeår.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygd veranda med utgang fra stue. Terrassebord er lagt på trebjelker, og rekkverket er utført i malt treverk.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Større platting på terreng som ligger inntil boligen, med tilkomst via soverom og fra utvendig trapp.

Tilstandsrapport

Treplattingen har terrassebord lagt på trebjelker, samt rekkverk av tre i malt utførelse. I front mot plen er det malte plantekasser.

Plattingen er oppført som egeninnsats/dugnad.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Se vedtekter for ansvarsfordeling for vedlikehold fellesdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

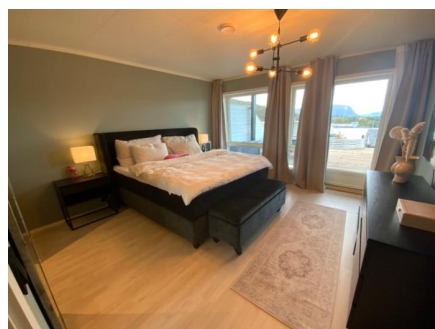
Seksjonen har laminat på gulv i alle oppholdsrom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Seksjonen har glatte, malte flater på vegger og himlingsplater i innvendig tak.

Det er registrert noe slitasje og avflasset maling på gulvlistene.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I underetasjen er det støpt plate mot grunn, og mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tomrestokk som stikkprøver i noen av rommene. Det er ikke foretatt målinger på samtlige gulvflater, og det kan derfor forekomme avvik i rom som ikke er kontrollert.

Måling er utført på følgende rom:

Gang i 1. etasje: målt ca. 2 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 2 mm gjennom hele rommet.

Stue i 1. etasje: målt ca. 2 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 2 mm gjennom hele rommet.

Gang i underetasjen: målt ca. 7 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 2 mm gjennom hele rommet.

Soverom i underetasjen: målt ca. 2 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 4 mm gjennom hele rommet.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest på bygningen. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Når ferdigattest er gitt, kan det legges til grunn at nødvendig dokumentasjon og kontrollerklæringer er utarbeidet og finnes i utbyggers system, jf. veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I underetasjen er det støpt betonggulv mot grunn, med overflate av laminat og fliser.

Grunnmur mot terreng er oppført av isolerte forskalingsblokker, og er innvendig innforet, isolert og kledd med våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt, da både baderom og vaskerom opptar rommene mot terreng, og det derfor ikke var praktisk mulig å gjennomføre hulltaking.

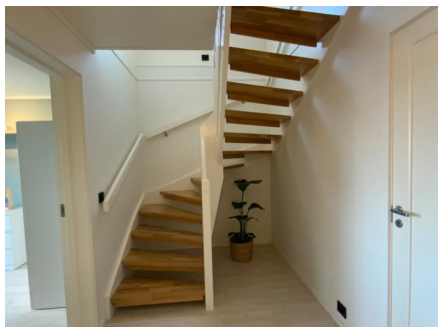
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre hulltaking dersom det senere blir praktisk mulig, for å kunne vurdere tilstanden til konstruksjonen bak baderom og vaskerom. Manglende hulltaking medfører økt usikkerhet om skjulte skader eller fuktproblemer i konstruksjonen, noe som kan føre til uforutsette kostnader og behov for utbedringer på et senere tidspunkt.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Seksjonen har en tretrapp med trinn av eik. Rekkverket har vertikale spiler i malt utførelse.



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i første etasje med flislagt gulv og elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett og mørk innredning med servantskål.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte våtromsarbeider.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på vegger, og tak-ess himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk fra byggeår. Under gulvflisene er det smøremembran med ukjent utførelse og uten dokumentasjon. Veggene har tettesjikt i form av baderomsplater.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett og mørk innredning med servantskål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på tilstøtende rom (gang), og fuktmåling i bunnsvill viste ingen unormale forhold. Hulltaking mot våtsone bak dusj lot seg ikke gjennomføre på grunn av yttervegger.

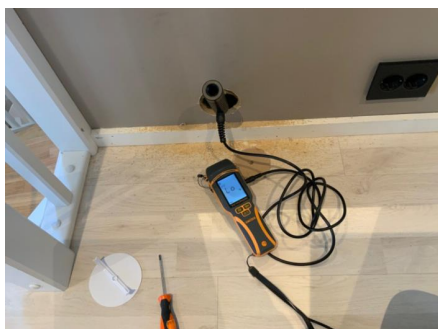
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Tilstandsrapport



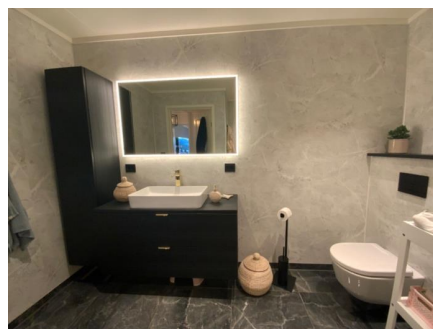
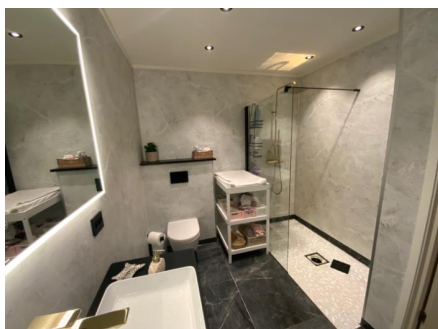
UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasjen med flislagt gulv og elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett og mørk innredning med servantskål.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte våtromsarbeider.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på vegger, og tak-ess himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk fra byggeår. Under gulvflisene er det smøremembran med ukjent utførelse og uten dokumentasjon. Veggene har tettesjikt i form av baderomsplater.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett og mørk innredning med servantskål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.



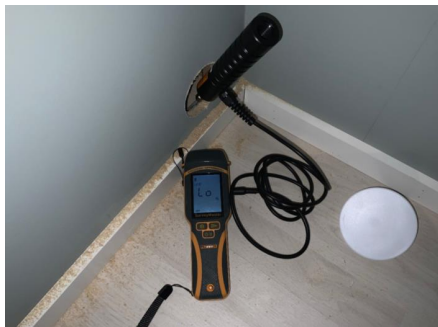
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på tilstøtende rom bak dusj, fuktmåling er tatt i bunnsvill uten å påvise unormale forhold, målingen gav ingen utslag, dvs. fuktnivå under 7 % og tørt.



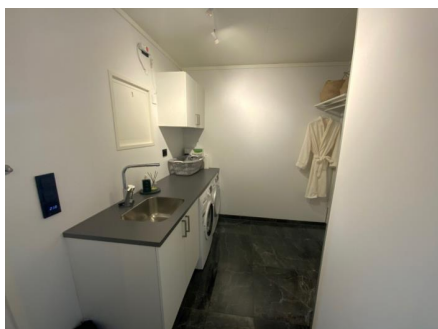
UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Beskrivelse

Kombinert vaskerom og bod i underetasjen med flislagt gulv og elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har lys innredning med laminatbenkeplate, nedfelt vaskekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel under benkeplaten.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene.



UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har baderomsplater på vegger, og tak-ess himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist.

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har plastsluk fra byggeåret. Under gulvflisene er det smøremembran med ukjent utførelse og uten dokumentasjon. Veggene har tettesjikt i form av baderomsplater.



UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har lys innredning med laminatbenkeplate, nedfelt vaskekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel under benkeplaten.

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.



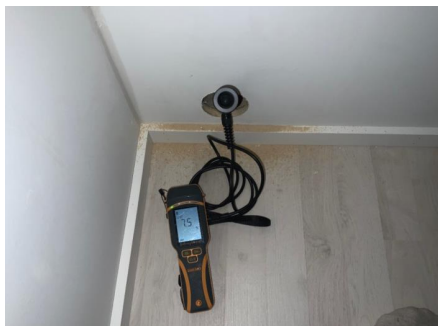
UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på tilstøtende rom (under trapp). Fuktmåling i bunnsvill ble gjennomført uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Mørk innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer i form av kjøleskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator over platetopp.

Kjøkkenet har installert lekkasjevarsler i benkeskap og komfyrvakt over platetopp.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rørinstallasjon av plast (rør-i-rør) fra byggeår. Fordelerskapet er plassert på vaskerom.



! TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør er fra byggeår og er av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra byggeår. Aggregatet er plassert på vaskerom.



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er fast tilkoblet strøm.



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

Beskrivelse

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere med batteri, og det er tilgjengelig brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen spesifikke opplysninger vedrørende byggegrunnens beskaffenhet, og takstmannen har ikke geoteknisk kompetanse til å vurdere byggegrunn og stabilitet. TG er derfor ikke angitt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og tilstandsgraden er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og øvrige observasjoner.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Mot oppfylt terreng er det støpte, isolerte elementer. Øvrige vegger har ringmur av isolerte elementer med utvendig overflate av fibersementplater.

Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomt opparbeidet med asfaltert innkjørsel og hage med plen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Garasjen har normal garasjestandard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbeltgarasje oppført i 2020. Takstseksjonen disponerer ca. 16,5 m² av garasjen, samt en bod i bakkant på ca. 5 m².

Garasjen har støpt gulv og grunnmur av betong mot terreng. Yttervegger er oppført i uisolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført med sperrer og undertak av OSB-plater. Taket er tekket med asfaltmembran (takpapp).

Det er innlagt strøm i garasjen, med blant annet elektrisk portåpner, elbillader, stikkontakter og lysbrytere.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/114 m²

Tomannsbolig: 2 Gang, 2 Bad, 3 Soverom, Bod, Stue/kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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 5 300 000

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

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom annet brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi som samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendommer, og danner oversikt over sammenlignbare omsatte eiendommer i området.

Denne type statistikk fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetning (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Leine 13D ,6094 LEINØY 86 m² 2020 2 sov	28-11-2023	3 990 000	3 800 000		3 800 000	44 186
2 Holkestadvegen 11A ,6091 FOSNAVÅG 111 m² 2023 3 sov	28-09-2026	4 790 000	4 790 000		4 790 000	43 153
3 Holkestadvegen 11B ,6091 FOSNAVÅG 106 m² 2024 3 sov	24-09-2024	4 390 000	4 200 000		4 200 000	39 623
4 Leine 16B ,6094 LEINØY 114 m² 2015 3 sov	09-06-2025	4 390 000	4 400 000		4 400 000	37 607
5 Bergslibakken 7 ,6091 FOSNAVÅG 112 m² 2017 3 sov	20-01-2025	3 690 000	3 775 000		3 775 000	33 705

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

Eiendomsskatt, ca. beløp. (Årsprognose 2026)	Kr.	4 775
Kommunale avgifter (avløp og feiing), ca. beløp. (Årsprognose 2026)	Kr.	6 116
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	11 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 290 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markedstilpassning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beleiggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

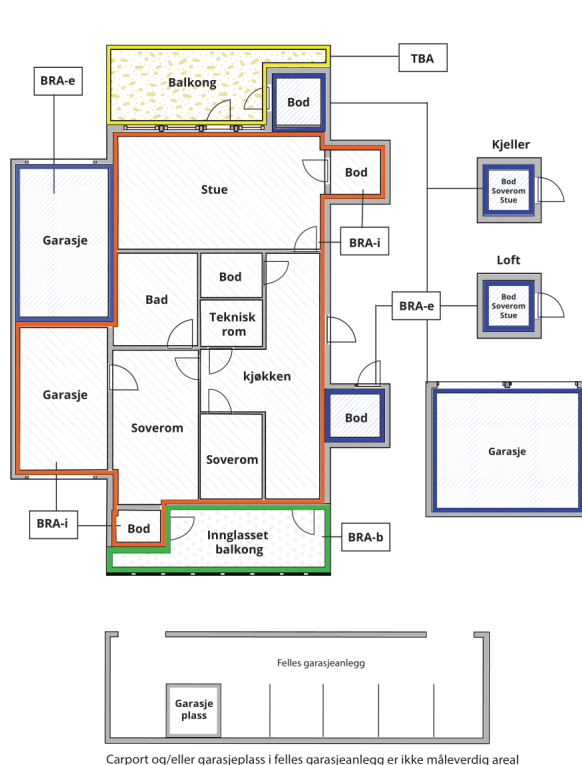
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	58			58	28
Underetasje	56			56	75
SUM	114				103
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/trapp, bad, soverom, bod, stue/kjøkken		
Underetasje	Gang/trapp, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom/bod		

Kommentar

I hovedetasjen er det en overbygd veranda på ca. 10 m², samt treplattung og støpt plate ved inngangspartiet på til sammen ca. 18 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegningen viser tre soverom i underetasjen. Dagens løsning består av to soverom, hvor det ene soverommet har et mindre, åpent rom uten dør som er innredet som garderoberom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er forelagt og stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Anders Jensen	Takstingeniør
	Hanna Gaustad Djupvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	26	252		1	1065 m ²	www.sunnmorskart.no	Eiet

Adresse

Leinebøvegen 8B

Hjemmelshaver

Leine David Lande

Kommentar

Hele tomten er fellesareal. Bruksrettigheter iht. seksjoneringsbegjæring og sameievedtekter.

Boligselskap

Bustadsameige gnr 26 bnr
252 i Leinøy

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Leinøy, ca. 6 km fra Fosnavåg sentrum med service- og sentrumsfasiliteter. I nærområdet finnes barnehage og barneskole innenfor ca. 2 km. Området har ellers god lokal infrastruktur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra Herøy Vasslag.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt bebygd med tomannsbolig og dobbelgarasje.
Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og hageareal med plen.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
(Ikke kontrollert av takstmann.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	29.09.2026	Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	29.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

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 minimumsinholdet 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. Funksjonssprøving 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."*