Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vatnefjordvegen 702, 6265 VATNE
HARAM kommune
gnr. 406,406, bnr. 21,22, snr. 0,0

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20499-1370 **Eiendomsverdi ref nr:** KS1185

Autorisert foretak: Blibo AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Erik Blindheimsvik **Vår ref:** Arnt Erik Blindheimsvik

møretakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

Uavhengig Takstingeniør

arnterik@moretakst.no

970 32 020

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 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 eksemplarfremstilling 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

Fritidsboligen fremstår som en moderne og særpreget, gjennomgående velholdt bygning med god byggeteknisk standard og normal alderstilpasset slitasje, uten kjente alvorlige konstruktive skader, men med noen forventede vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som er typiske for denne byggtypen. Det henvises til rapporten for nærmere omtale av tilstand og avvik.

Informasjon om vektprosent i treverk:
- 0 - 17: Tørt/akseptabelt
- 17 - 20: Forhøyet
- 20 - 27: Høyt
- Over 27: Vått

Fritidsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Taket har asfaltpapp som taktekking. Dobbelt undertakssystem med lufting mellom.
Takrenner, nedløp og takbeslag er av metall, og vindskier er i treverk.
Bygningen har pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er ytterdører i treverk, balkongdør i treverk og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Balkong med utgang fra 2. etasje (Tårn).
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Trapp i betong med skiferheller.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er utført med heltre stavparkett fra Bo Andrèn i 22 mm og skifer.
Vegger og himlinger er kledd med trepanel. OSB-plater på vegger i eksternt rom.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betongdekke mot grunn.
Det er elementpipe med vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.
Det er beisede tretrapper.
Innvendige dører er beisede fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet har skifer på gulv, fliser på vegg og panel i tak. Rommet er utstyrt med toalett, servant, dusjhjørne og badekar. Det er varmekabler i gulvet. Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 2000, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Våtrommet fremstår visuelt i grei stand, men rommet nærmer seg 30 år gammelt, og det er ukjente forhold rundt tettesjiktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning type Poliform Varenna fra Expo Nova med glatte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er utført med kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Bygningen har naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer. Det er utført diverse vedlikehold og oppgraderinger i 2026, og det har også blitt gjennomført kontroll av anlegget av fagperson.
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering og fuktsikring er fra slutten av 1990-tallet og av ukjent type.
Boligen har betonggrunnmur.
Eiendommen ligger i skrånende terreng med delvis flate partier.
Det er septiktank i betong fra slutten av 1990-tallet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	129 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Bygningen har godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert avvik fra disse. Det gjelder blant annet fasadeendringer der tårn er endret og bruksendring hvor et eksternt rom er innredet. Avvikene fremstår ikke som åpenbart ulovlige, men de kan være søknadspliktige. Rekvirent opplyser at de skal sende inn søknad til kommunen i forbindelse med disse endringene.

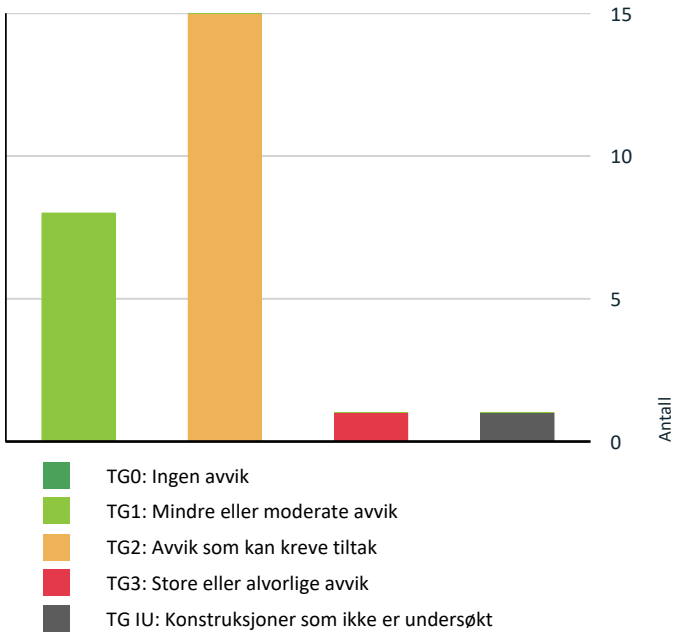
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiv.

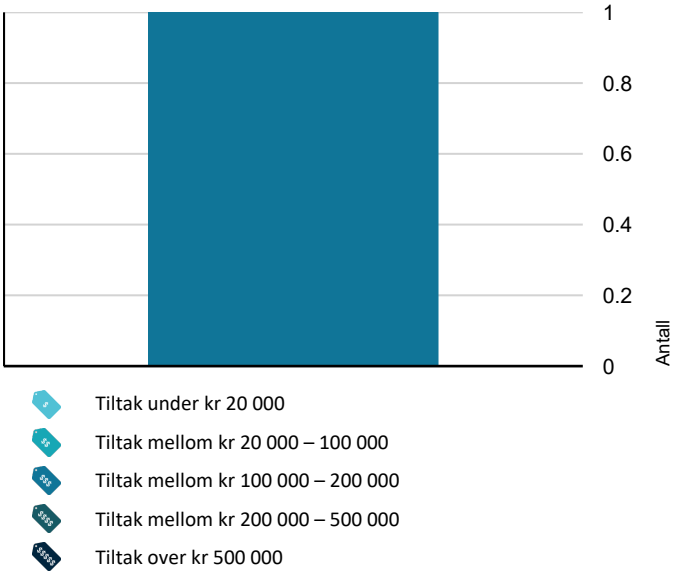
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i fritidsboligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist at taktekkingen har krakelert overflate og mose.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er registrert rust på takbeslagene, noe som kan medføre redusert levetid og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Karmene på enkelte dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist manglende tetting mellom karm og dørblad, samt irr på håndtak og låsemekanisme på døren til eksternt rom.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er påvist sprekker i gulvoverflaten på to steder.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er påvist saltutslag og forhøyede fuktverdier i nedkant av murveggene og i gulvet.
Det er ikke tilkomst til krypkjelleren under kjøkkendelen.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er påvist inntrekksveier for gnagere ved utvendig kledning og i krypkjeller.
Det er påvist spor etter gnagere under kjøkkenbenken.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på eksternt rom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Drenering som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er nærmere 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i vegger og gulv i krypkjeller.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er manglende masser under grunnmuren på hjørnet mot sørvest.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred samt jord- og flomskred.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side
Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > Nedre etasjeplan > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpningene i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav, og det er mulig for barn å klatre på disse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. Gå til side

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

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene.

Trappen til tårn har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Åpningene i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav, og det er mulig for barn å klatre på disse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent, tatt i bruk i perioden mellom 2000 til 2002.

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

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Vedlikehold, reparasjoner og overflatemodernisering.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har asfaltpapp som taktekking. Dobbelt undertakssystem med lufting mellom. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen har krakelert overflate og mose.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Taktekningen har usikker restlevetid og nær forestående utskiftingsbehov.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og takbeslag er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er registrert rust på takbeslagene, noe som kan medføre redusert levetid og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier bør monteres.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Rust på takbeslagene bør utbedres eller beslagene bør skiftes ut for å forhindre ytterligere korrosjon og forlenget skadeomfang.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Det presiseres at takkonstruksjonen er gjenbygget, og vurderingen er kun utført visuelt fra etasjen under og fra taket. Vurderingen er derfor begrenset på grunn av dette.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdører i treverk, balkongdør i treverk og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist manglende tetting mellom karm og dørblad, samt irr på håndtak og låsemekanisme på døren til eksternt rom.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører på sikt må skiftes ut.

• Det bør etableres tilstrekkelig tetting mellom karm og dørblad for å hindre varmetap og fuktinntrengning, samt utbedre eller bytte ut irret håndtak og låsemekanisme for å sikre funksjon og levetid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra 2. etasje (Tårn). I følge rekvirent er det lagt ny tekking under balkong i 2022, vurdering baserer seg på dette.

Vurdering av avvik:

• Åpningene i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav, og det er mulig for barn å klatre på disse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Konsekvens/tiltak

• Åpningene i rekkverket bør utbedres slik at de ikke er klatrebare, for å redusere risikoen for fallulykker, særlig for barn.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Tilstandsrapport

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong med skiferheller.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med heltre stavparkett fra Bo Andrèn i 22 mm og skifer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i gulvoverflaten på to steder.

Konsekvens/tiltak
• Overflateavvikene vurderes per i dag som kun estetiske, uten funksjonell betydning.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er kledd med trepanel. OSB-plater på vegger i eksternt rom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betongdekke mot grunn.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

2.etasje (Tårn):
• Det er påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 10 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:
• På hovedsoverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 3 mm og 7 mm gjennom hele rommet.
• I gang er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 4 mm og 4 mm gjennom hele rommet.

Underetasje:
• På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 5 mm gjennom hele rommet.
• På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 4 mm og 8 mm gjennom hele rommet.

Krypkjeller er ikke kontrollert da denne er uinnredet.

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

⚠ Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Pipe vurderes normalt av lokalt feiervesen eller brannvesen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en åpen konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er utført fuktmåling på muroverflater uten å påvise unormale forhold.







Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under betongdekke med adkomst via luke i entré. Det er også kryprom under kjøkkendelen uten tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist saltutslag og forhøyede fuktverdier i nedkant av murveggene og i gulvet.
- Det er ikke tilkomst til krypkjelleren under kjøkkendelen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering eller ventilasjon.
- Det bør etableres tilgang til krypkjelleren under kjøkkendelen for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold.

Manglende tilgang medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, samt at eventuelle problemer ikke oppdages eller utbedres i tide.









Nedkant vegg

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er beisede tretrapper.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene.
- Trappen til tårn har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er beisede fyllingsdører.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er påvist spor etter gnager under kjøkkenbenken. Rekvirent opplyser at det i etterkant av befaring har blitt gjort tiltak i forbindelse med kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntrekksveier for gnagere ved utvendig kledning og i krypkjeller.
- Det er påvist spor etter gnagere under kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.
- Det bør iverksettes tiltak for å fjerne gnagere og hindre ny tilkomst.

⚠ Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rekkverk ved nivå forskjeller mellom kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

- Åpningene i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav, og det er mulig for barn å klatre på disse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Konsekvens/tiltak

- Åpningene i rekkverket bør utbedres slik at de ikke er klatrebare, for å redusere risikoen for fallulykker, særlig for barn.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har skifer på gulv, fliser på vegg og panel i tak. Rommet er utstyrt med toalett, servant, dusjhjørne og badekar. Det er varmekabler i gulvet. Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 2000, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Våtrommet fremstår visuelt i grei stand, men rommet nærmer seg 30 år gammelt, og det er ukjente forhold rundt tettesjiktet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet bør oppgraderes for å oppnå dagens krav. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende standard, bør tettesjikt og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat i følge Brødrene Pedersen Bygg AS.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da alle omkringliggende vegger er murvegger. Det er utført fuktmåling på overflater uten å påvise unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

NEDRE ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning type Poliform Varenna fra Expo Nova med glatte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Tilstandsrapport







NEDRE ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er utført med kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør er eldre enn 15 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.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på eksternt rom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres bedre tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Begrenset tilluft kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader. Vær oppmerksom ved bruk av boligen og gjør manuell lufting ved behov.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• 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

Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer. Det er utført diverse vedlikehold og oppgraderinger i 2026, og det har også blitt gjennomført kontroll av anlegget av fagperson.

Vurderingene baserer seg utelukkende på el-kontroll. Takstingeniør har ikke vurdert anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering er fra slutten på 1990-tallet og av ukjent type. Fuktsikringen er i følge rekvirent utbedret i 2022.

Vurdering av avvik:

- Drenering som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er nærmere 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i vegger og gulv i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av dette og gjøre tiltak ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende masser under grunnmuren på hjørnet mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etterfylles masser under grunnmuren på hjørnet mot sørvest for å hindre eventuell utglidning og redusere risikoen for setningsskader på konstruksjonen.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med delvis flate partier. Ingen unormale forhold ble observert ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred samt jord- og flomskred.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det kreves ikke tiltak per i dag, men det anbefales å innhente vurdering fra fagkyndig dersom det planlegges nye tiltak på eiendommen, for å sikre tilstrekkelig trygghet mot steinsprang, snøskred samt jord- og flomskred. For nærmere informasjon anbefales dialog med kommunen.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank i betong fra slutten av 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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:

• Åpningene i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav, og det er mulig for barn å klatre på disse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene.

• Trappen til tårn har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Åpningene i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav, og det er mulig for barn å klatre på disse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Konsekvens/tiltak

• Åpningene i rekkverket bør utbedres slik at de ikke er klatrebare, for å redusere risikoen for fallulykker, særlig for barn.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Åpningene i rekkverket bør utbedres slik at de ikke er klatrebare, for å redusere risikoen for fallulykker, særlig for barn.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Beskrivelse
Uthus oppført som frittstående, enkel bygning i trekonstruksjon, innredet med bod og vedskjul. Vegger er utført som bindingsverk i tre med utvendig stående trekledning og enkel tredør til bod samt større dobbelt tredør/port til vedskjul. Bygningen har pulttak med sperrekonstruksjon og utvendig tekket med metallplater.

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

129 m²/121 m²

Fritidsbolig: 3 Soverom, Entré, Bad, Bod, Kjøkken, Stue, Lagerrom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

Markedsvurdering

Særpreget fritidseiendom med nausttomt. Fritidsboligen har høytliggende beliggenhet og vestvendt orientering mot Vatnefjorden i Haram kommune. Området består av spredt fritidsbebyggelse og naust. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt. Avstand til Vatne med servicetilbud er ca. 8 km. 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 noe usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vatnefjordvegen 704 ,6265 VATNE 56 m²	1987	3 sov	02-10-2024	2 650 000	**2 950 000**		2 950 000	**50 862**
2	Koppargjerdet 6 ,6260 SKODJE 81 m²	2016	4 sov	04-07-2021	3 500 000	**3 700 000**		3 700 000	**45 679**
3	Grytafjordvegen 50 ,6265 VATNE 110 m²	1973	4 sov	06-05-2018	3 000 000	**3 000 000**		3 000 000	**27 273**
4	Vatnefjordvegen 699 ,6265 VATNE 62 m²	1973	3 sov	29-04-2019	1 600 000	**1 500 000**		1 500 000	**24 194**

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

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt	Kr.		5 480
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**5 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**4 900 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	35 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**120 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 020 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 100 000**

Kommentar
Fritidstomt og nausttomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**6 100 000**

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

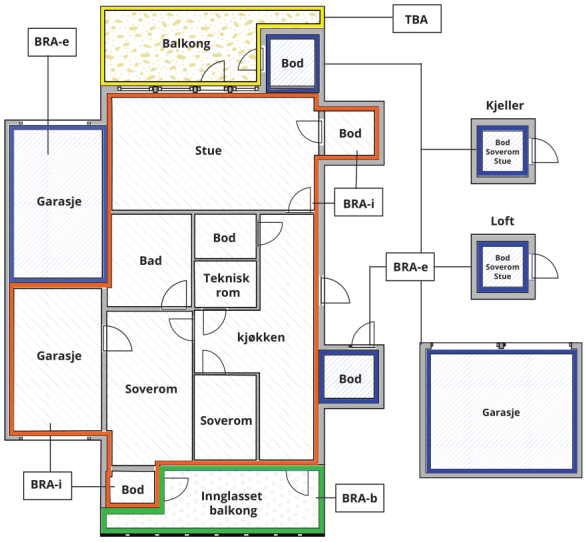
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	8			8	7
1.etasje	48	8		56	70
Nedre etasjeplan	56			56	23
Kjeller	9			9	
SUM	**121**	**8**			**100**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom		
1.etasje	Entré/gang m/trapp, soverom 2, soverom 3, bad	Bod	
Nedre etasjeplan	Kjøkken, stue		
Kjeller	Lagerrom/teknisk		

Kommentar

Fritidsboligen er oppført over flere nivå, og ett av rommene har atkomst via utvendig, overbygget takoverbygg. Balkonger og terrasser er arealmålt omtrentlig. Det er balkong fra 2. etasje (tårn) på ca. 7 m², terrasse på bakkenivå på ca. 70 m² og terrasse på underetasjenivå på ca. 23 m², hvor ca. 13 m² er overbygget med tak.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Fritidsboligen har en utforming med flere vinkler og uregelmessige vegger, noe som gjør det vanskelig å måle arealet helt nøyaktig. Oppgitt areal er derfor basert på en omtrentlig beregning. For å fastslå eksakt areal anbefales det å utføre en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning. Mindre avvik fra oppgitt areal må påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen har godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert avvik fra disse. Det gjelder blant annet fasadeendringer der tårn er endret og bruksendring hvor et eksternt rom er innredet. Avvikene fremstår ikke som åpenbart ulovlige, men de kan være søknadspliktige. Rekvirent opplyser at de skal sende inn søknad til kommunen i forbindelse med disse endringene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført ulike arbeider på bygningen de siste fem årene. For nærmere opplysninger om omfang, årstall og dokumentasjon vises det til egenerklæringsskjema og øvrige opplysninger i rapporten.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det lar seg ikke gjennomføre en vurdering av forholdene, ettersom nødvendig dokumentasjon, herunder tegninger, ikke foreligger. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at tiltak på eiendommen er søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør
	Ketil Pedersen	Familiemedlem/rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	406	21		0	1909.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vatnefjordvegen 702

Hjemmelshaver
Pedersen Sylvi

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	406	22		0	263 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vatnefjordvegen

Hjemmelshaver
Alf Pedersen (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Særpreget fritidseiendom med høytliggende beliggenhet og vestvendt orientering mot Vatnefjorden i Haram kommune. Området består av spredt fritidsbebyggelse og naust. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt. Avstand til Vatne med servicetilbud er ca. 8 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles privat vannverk (ikke tilstandsvurdert).

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank (ikke tilstandsvurdert).

Regulering

Eiendommene ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten har vestvendt helning, er opparbeidet med adkomstvei, parkering og stor terrasse, ellers naturtomt med noe beplantning. Nausttomten er ubebygd, med berg og naturlig fjære terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind AS	23521300			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2026		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	18.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	21.06.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	20.08.2026	Korrigert etter ny informasjon.

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.»*