Tilstandsrapport

Enebolig
Leitet 26 , 6094 LEINØY
HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune
gnr. 26, bnr. 202

Markedsverdi

7 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22480-1179 **Eiendomsverdi ref nr:** MX2426

Autorisert foretak: Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Jensen **Vår ref:** TBV-26-298

OSE
Råd som realiserer visjonar
PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST

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

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

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, 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, byggteknikk og prosjektstyring.

Rapportansvarlig

Anders Jensen
Uavhengig Takstingeniør
anders@oseing.no
472 60 173

Medlem av Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjeplan, oppført i 2012.

Boligen fremstår som pent brukt og godt vedlikeholdt, med normale bruksslitasjer sett i forhold til alder. Det er ikke registrert forhold med tilstandsgrad 3 (TG3). Det er registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 2 (TG2), hovedsakelig som følge av alder, bruk og enkelte mindre avvik. Det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte tiltak over tid.

Bad i 1. etasje og bod ved takterrassen er ikke ferdigstilt. For øvrig fremstår boligen med en god teknisk tilstand sett i forhold til alder.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har taktekking av asfaltmembran (sveisepapp) fra byggeår.

Takrenner og nedløpsrør er av aluminium og ført ned i rør, men utførelsen av tilkoblingen til grunnen er ukjent.

Flatt takkonstruksjon av betong, oppbyggingen er ikke nærmere undersøkt. Bod ved takterrassen har takkonstruksjon med synlige I-bjelker. Takkonstruksjonen og takterrassen har innvendige taknedløp, mens takkonstruksjonen på boden har takrennesystem og taknedløp.

Boligens yttervegger er fra byggeår og er oppført med isolerte betongblokker med utvendig pusset overflate, samt bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning.

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Boligen har en malt hovedytterdør og en ytterdør i bakkant i 2. etasje, samt PVC-verandadører med 3-lags glass fra byggeår.

Boligen har en større takterrasse over innredet boligrom med tilkomst via utvendig trapp. Terrassen har dekke av betongheller og et mindre parti med terrassebord langs rekkverk, og har en sluk midt på terrassen. Tett rekkverk av bindingsverkkonstruksjon med stående kledning og beslag på toppen.

Veranda med utgang fra stue og soverom, med synlig betongdekke og rekkverk av glass.

Større terrasse som ligger inntil boligen på baksiden, med terrassebord lagt på trebjelker og noe rekkverk av tre.
På nedsiden mot innkjørsel er det en treplatting langs støttemuren, bestående av terrassebord lagt på trebjelker.

Utvendig trapp er av tre med rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

I første etasje er det flislagt inngangsparti/gang med elektriske varmekabler, mens resten av gulvoverflatene har laminat og parkett. I andre etasje er det lyst eik Alloc laminatgulv i alle oppholdsrom.

Innvendige vegger og himlinger har malte, glatte overflater, og det er listefri overgang mellom vegger og tak. I første etasje er enkelte veggoverflater utført med malt murpuss.

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke.

Ytterveggene er oppført med isolerte betongblokker. Det er ca. 1 meter oppfylt terreng mot yttervegg i bakkant. Vegger mot terreng anses generelt som en risikokonstruksjon.
I inspeksjonsluke i hjørnet av boden (TV-stue) i første etasje ble det utført fuktsøk på stenderen ved overgangen mot betonggulvet. Det ble ikke registrert utslag ved fuktsøket.

Boligen har en tretrapp fra trapperingen med tette trinn. Rekkverket har vertikale spiler og håndlist i malt utførelse.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Uinnredet bod ved takterrassen på ca. 26 m², med tilkomst fra terrassen.
Boden har synlig sponplate på gulv, synlig stenderverk og synlig I-bjelkelag i himling. Rommet har vindu med utsyn mot sjøen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Bad med flislagt gulv og elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.
Rommet har innredning med to servantskåler, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassdør.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet i første etasje er ikke ferdigstilt og har stått uferdig siden boligen ble oppført i 2012. Rommet har støpt betonggulv, synlig lettklinkerblokkmur, to gipskledde delevegger og en delevegg mot vaskerom med synlig stenderverk og plastfolie. Det er lagt opp vann- og avløpsrør til toalett og vask, samt klargjort for dusj og sluk i gulvet.
Det er ikke etablert tettesjikt/membran eller ferdige overflater, og sanitærutstyr og øvrige installasjoner er ikke montert. Rommet fungerer derfor ikke som våtrom, og det er ikke satt tilstandsgrad for våtrommet.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom i første etasje med flislagt gulv, våtromsmaling på vegger og himlingsplater i innvendig tak.
Rommet har laminatbenkeplate med utsparing for vaskekum, samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør er fra byggeår og er av plast.

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

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i hovedetasjen.

Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer. Samsvarserklæring foreligger og er plassert i sikringsskapet.

Det er montert røykvarslere som er seriekoblet med strømførende ledninger, og det er tilgjengelig brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmuren er utvendig sikret med grunnmursbeskyttelse/knotteplast. Drensledningen/drenssystemet er ikke synlig og er derfor ikke kontrollert.

Bygningen er fundamentert på støpt plate.

På eiendommen er det flere støttemurer, både i naturstein, lecablokk og treverk.

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt. På baksiden er det et bergparti ca. 1 meter fra bygningen, med et gruslagt og relativt flatt terrengparti mellom bergpartiet og ytterveggen. Terrenget foran boligen er flatt et stykke før det heller nedover.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	270 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	270 m²
Totalpris	7 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

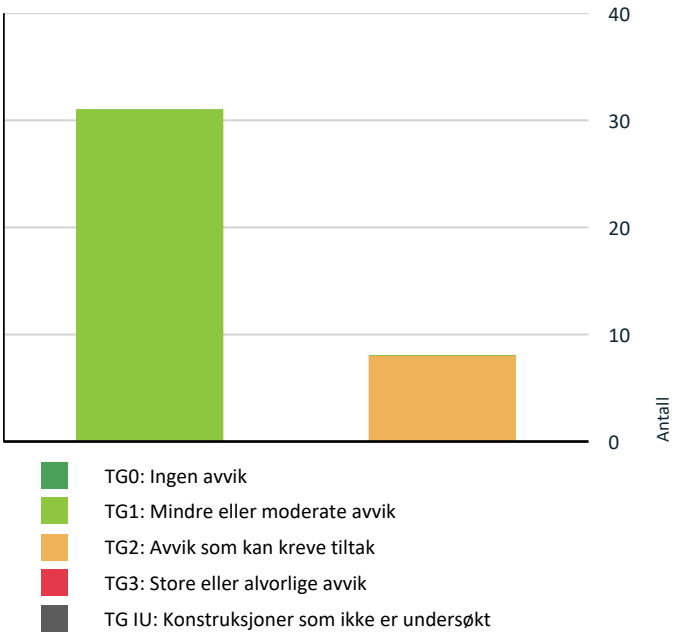
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er forelagt og viser bod i første etasje. Boden benyttes i dag som TV-stue. Rommet har ikke vindu.

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.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Rekkverk opp til takterrassen er noe værslitt og har avflasset maling.
Åpningene mellom trinnene i trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er registrert noe svelling på baderomsdøren i 2. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er observert oppsamling av byggstøv inne i ventilasjonsanlegget.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning for garasjen i henhold til kravene i forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på takterrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på treplattingen på nedsiden mot innkjørsel, noe som kan medføre fare for fallulykker.

Åpningene mellom trinnene i trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

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

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

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

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har taktekking av asfaltmembran (sveisepapp) fra byggeår.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av aluminium og ført ned i rør, men utførelsen av tilkoblingen til grunnen er ukjent.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt takkonstruksjon av betong, oppbyggingen er ikke nærmere undersøkt. Bod ved takterrassen har takkonstruksjon med synlige I-bjelker. Takkonstruksjonen og takterrassen har innvendige taknedløp, mens takkonstruksjonen på boden har takrennesystem og taknedløp.

Takkonstruksjonen er gjenbygd uten etablert inspeksjonsluke eller annen tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen kunne derfor ikke inspiseres

nærmere.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er fra byggeår og er oppført med isolerte betongblokker med utvendig pusset overflate, samt bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Ifølge eier er det montert solskjermingsfilm på vinduene i front.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en malt hovedytterdør og en ytterdør i bakkant i 2. etasje, samt PVC-verandadører med 3-lags glass fra byggeår.

TG 1 Takterrasse

Beskrivelse

Boligen har en større takterrasse over innredet boligrom med tilkomst via utvendig trapp. Terrassen har dekke av betongheller og et mindre parti med terrassebord langs rekkverk, og har en sluk midt på terrassen. Tett rekkverk av bindingsverkkonstruksjon med stående kledning og beslag på toppen.

Takterrasse over innredet rom regnes som en risikokonstruksjon med hensyn til eventuell lekkasje fra tettesjikt og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon. Tettesjiktets utførelse er ukjent og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er ikke registrert forhold som tyder på lekkasje eller fuktskade ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på takterrassen er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport









TG 1 Veranda

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue og soverom, med synlig betongdekke og rekkverk av glass.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Større terrasse som ligger inntil boligen på baksiden, med terrassebord lagt på trebjelker og noe rekkverk av tre.

På nedsiden mot innkjørsel er det en treplatting langs støttemuren, bestående av terrassebord lagt på trebjelker.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på treplattingen på nedsiden mot innkjørsel, noe som kan medføre fare for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk på treplattingen på nedsiden mot innkjørsel for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk kan føre til personskader ved fall.

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er av tre med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk opp til takterrassen er noe værslitt og har avflasset maling.
- Åpningene mellom trinnene i trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre forvitring og råteutvikling.

Konsekvensen av manglende vedlikehold er redusert levetid og økt risiko for skader på rekkverket, noe som kan påvirke sikkerheten.

- Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet, spesielt med tanke på barn.

Konsekvensen av avviket er økt risiko for fallskader, særlig for barn, som følge av manglende sikring.







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

I første etasje er det flislagt inngangsparti/gang med elektriske varmekabler, mens resten av gulvoverflatene har laminat og parkett.
I andre etasje er det lyst eik Alloc laminatgulv i alle oppholdsrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himlinger har malte, glatte overflater, og det er listefri overgang mellom vegger og tak. I første etasje er enkelte veggoverflater utført med malt murpuss.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk 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 i følgende rom:
Stue i 2. etasje: målt ca. 7 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 7 mm gjennom hele rommet.
Soverom i 2. etasje: målt ca. 1 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 6 mm gjennom hele rommet.

Gang i 1. etasje: målt ca. 2 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 6 mm gjennom hele rommet.
Soverom i 1. etasje: målt ca. 7 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 12 mm gjennom hele rommet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med isolerte betongblokker. Det er ca. 1 meter oppfylt terreng mot yttervegg i bakkant. Vegger mot terreng anses generelt som en risikokonstruksjon.

I inspeksjonsluke i hjørnet av boden (TV-stue) i første etasje ble det utført fuktsøk på stenderen ved overgangen mot betonggulvet. Det ble ikke registrert utslag ved fuktsøket.



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp fra trapperingen med tette trinn. Rekkverket har vertikale spiler og håndlist i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe svelling på baderomsdøren i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å fuktbeskytte eller eventuelt skifte ut baderomsdøren for å forhindre videre svelling og redusert funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være at døren får nedsatt levetid og funksjon, samt at ytterligere skader kan oppstå.





TG 1 Bod ved takterrassen

Beskrivelse

Uinnredet bod ved takterrassen på ca. 26 m², med tilkomst fra terrassen.
Boden har synlig sponplate på gulv, synlig stenderverk og synlig I-bjelkelag i himling. Rommet har vindu med utsyn mot sjøen.

Boden er ikke innredet som oppholdsrom og kan eventuelt innredes videre, avhengig av ønsket bruk og nødvendige tiltak.

Tilstandsrapport





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom i 2. etasje med flislagt gulv og elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.
Rommet har innredning med to servantskåler, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassdør.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte våtromsarbeider.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørkarm til topp slukrist ved dusjsonen, samt 2 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørkarm til topp slukrist ved badekar. Det er en flisoppkant på ca. 30 mm ved dørkarm.

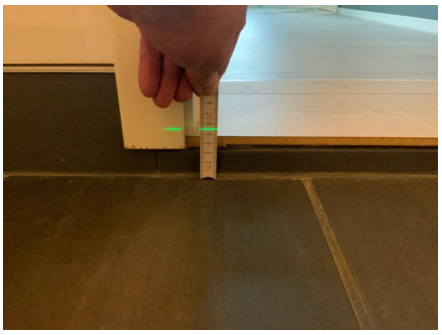
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.



Ved dusjsone



Ved badekar

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to servantskåler, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassdør.

Vurdering av avvik:

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

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.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

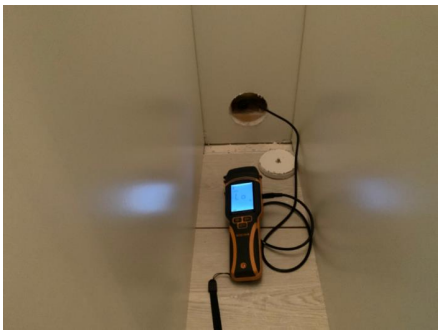


2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på tilstøtende rom (garderobe), og det ble foretatt fuktmåling i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet i første etasje er ikke ferdigstilt og har stått uferdig siden boligen ble oppført i 2012. Rommet har støpt betonggulv, synlig lettklinkerblokkmur, to gipskledde delevegger og en delevegg mot vaskerom med synlig stenderverk og plastfolie. Det er lagt opp vann- og avløpsrør til toalett og vask, samt klargjort for dusj og sluk i gulvet.

Det er ikke etablert tettesjikt/membran eller ferdige overflater, og sanitærutstyr og øvrige installasjoner er ikke montert. Rommet fungerer derfor ikke som våtrom, og det er ikke satt tilstandsgrad for våtrommet.

Rørinstallasjonene er ikke tatt i bruk eller kontrollert. Før videre ferdigstillelse bør eksisterende rør og sluk kontrolleres av fagkyndig. Rommet må ferdigstilles med nødvendig tettesjikt, overflater, sanitærutstyr og øvrige installasjoner før det kan tas i bruk som bad.







1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk inne på baderommet, hvor det er synlig stenderverk mot vaskerommet. Fuktmåling i bunnsvill ble gjennomført uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerom i første etasje med flislagt gulv, våtromsmaling på vegger og himlingsplater i innvendig tak.
Rommet har laminatbenkeplate med utsparing for vaskekum, samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte våtromsarbeider.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsmaling på veggene og tak-ess himlingsplater.

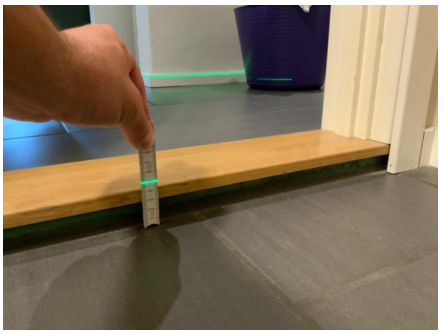
1. ETASJE > VASKEROM

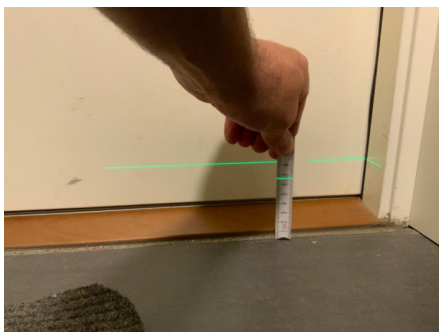
TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv. Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørkarm til topp slukrist, som i tillegg har en membranoppkant på ca. 25 mm.
Det er ca. 7 mm høydeforskjell til garasjedøren.









Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning for garasjen i henhold til kravene i forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har laminatbenkeplate med utsparing for vaskekum, samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk inne på baderommet, hvor det er synlig stenderverk mot vaskerommet. Fuktmåling i bunnsvill ble gjennomført uten å påvise unormale forhold.

Det ble ikke foretatt hulltaking, da det var mulig å foreta fuktmåling direkte på synlig konstruksjon.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra byggeår og er av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er observert oppsamling av byggstøv inne i ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres grundig rengjøring av ventilasjonsanlegget for å fjerne oppsamlet byggstøv.
Dersom dette ikke utføres, kan det føre til redusert luftkvalitet og dårligere funksjon på anlegget, samt økt slitasje på komponentene.





TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i hovedetasjen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



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

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer. Samsvarserklæring foreligger og er plassert i sikringsskapet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere som er seriekoblet med strømførende ledninger, og det er tilgjengelig brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er utvendig sikret med grunnmursbeskyttelse/knotteplast. Drensledningen/drenssystemet er ikke synlig og er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra boligens alder, synlig grunnmursbeskyttelse og øvrige observasjoner ved befaringen.







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på støpt plate.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

På eiendommen er det flere støttemurer, både i naturstein, lecablokk og treverk.

Vurdering av avvik:

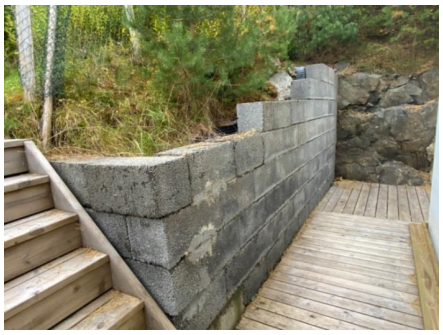
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmurene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Tilstandsrapport






TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt. På baksiden er det et bergparti ca. 1 meter fra bygningen, med et gruslagt og relativt flatt terrengparti mellom bergpartiet og ytterveggen. Terrenget foran boligen er flatt et stykke før det heller nedover.

Befaringen ble gjennomført under tørre værforhold, og hvordan overflatevann håndteres ved nedbør er derfor ikke kontrollert.

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:

- Rekkverket på takterrassen er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på treplattingen på nedsiden mot innkjørsel, noe som kan medføre fare for fallulykker.
- Åpningene mellom trinnene i trappen er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det bør monteres rekkverk på treplattingen på nedsiden mot innkjørsel for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk kan føre til personskader ved fall.

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet, spesielt med tanke på barn.

Konsekvensen av avviket er økt risiko for fallskader, særlig for barn, som følge av manglende sikring.

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader.

• Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmurene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

270 m²/244 m²

Enebolig: 4 Bod, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Toalettrom, 4 Soverom, 2 Bad, Gang, Vaskerom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 100 000

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 8 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 100 000**

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 omsetting (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	Bergshaugen 17 ,6091 FOSNAVÅG 155 m² 2011 4 sov	15-08-2023	5 500 000	**6 000 000**		6 000 000	**38 710**
2	Leinebakkane 25 ,6094 LEINØY 118 m² 2016 3 sov	22-08-2021	4 300 000	**4 225 000**		4 225 000	**35 805**
3	Øvre Bergslia 7 ,6091 FOSNAVÅG 197 m² 1977 4 sov	21-10-2024	5 490 000	**5 850 000**		5 850 000	**26 959**
4	Buråsa 3 ,6090 FOSNAVÅG 207 m² 1981 2 sov	10-06-2026	5 500 000	**5 150 000**		5 150 000	**24 879**
5	Leinevegen 286 ,6094 LEINØY 261 m² 2010 5 sov	14-01-2025	5 290 000	**5 175 000**		5 175 000	**19 828**
6	Frøystadtoppen 13 ,6095 BØLANDET 199 m² 2005 4 sov	27-01-2025	4 990 000	**4 500 000**		4 500 000	**18 519**
7	Bergsvegen 29 ,6091 FOSNAVÅG 270 m² 1970 4 sov	13-09-2026	4 500 000	**4 400 000**		4 400 000	**16 296**

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.		5 851
Feiing/slamtøming, ca. beløp. (Årsprognose 2026)	Kr.		1 818
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**7 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**7 250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**7 250 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 300 000

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

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.**		**8 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

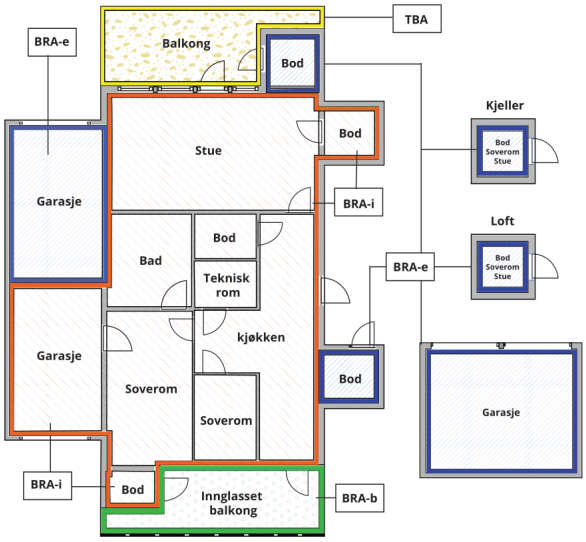
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		26		26	57
2. Etasje	122			122	78
1. Etasje	122			122	42
SUM	**244**	**26**			**177**
SUM BRA	**270**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, matbod (grovkjøkken), toalettrom, soverom m/garderobe, bad		
1. Etasje	Gang/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod 1 (tv-stue), bod 2 (teknisk rom), bad, vaskerom, garasje		

Kommentar

TBA er oppgitt som omtrentlige arealer for terrassene i 2. etasje mot berg og ved støttemur. Terrassen mot berg har ujevn avgrensning mot berget og er på ca. 55 m², mens terrassen ved støttemur har flere vinkler og er på ca. 25 m². Dette gjør arealberegningen noe usikker.

Takterrasse på 57 m², areal ved trapp til takterrasse på 7 m², balkong i 2. etasje på 16 m² og overbygd inngangsparti på 17 m² er målt.

I tillegg er det en garasje i 1. etasje på ca. 35 m², med tilkomst via vaskerom. Garasjen er derfor medregnet i BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er forelagt og viser bod i første etasje. Boden benyttes i dag som TV-stue. Rommet har ikke vindu.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Anders Jensen	Takstingeniør
	Ingrid Myklebust Sande	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	26	202		0	1424.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Leitet 26

Hjemmelshaver
Sande Ingrid Myklebust

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i utkanten av et etablert boligfelt på Leinøy, ca. 7,5 km fra Fosnavåg sentrum med service- og handelstilbud. Barnehage og barneskole ligger innenfor ca. 2,5 km. Området har ellers god lokal infrastruktur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via vei over annen eiendom, iht. tinglyst veirett.

Tilknytning vann

Tilknytning til Herøy Vasslag via privat vannledning over annen eiendom, iht. avtale.

Tilknytning avløp

Avløp via septiktank med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten har utsikt mot Leinevika og Flusund. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel til garasje, forstøtningsmurer, terrasser og noe hageareal med plen.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

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 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.»*