

Tilstandsrapport - NS 3424

Landsvegen

6098 Nerlandsøy

Gnr: 6 Bnr: 18



Bygningssakkyndig

Henning Nybø

Rapport kode: 249356

Opprettet: 01.09.2025

Utskrift: 22.10.2025



PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST

OSE AS

Foretaksnr.: 994525174

Adresse: Vikegata
6150 Ørsta

E-post: henning@oseing.no

Telefon: 41468973



Innledning

Tilstandsrapport for bygningen og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrappen

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygningssakkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EI. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Kunden/rekvirenten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør den bygningssakkyndige kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av den bygningssakkyndige. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold den bygningssakkyndige har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad(TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Personvern

Den bygningssakkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygningssakkyndige trenger for å utarbeide rapporten.

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler som er tildekket med snø

Bygningssakkyndig - Henning Nybø

Bygningssakkyndig

OSE AS er medlemsbedrift i Norsk takst, med sertifiserte takstmenn innenfor en rekke områder for fast eiendom: Taksering av skade, skjønn, verditaksering av næringseiendommer, boliger, landbruk og tilstandsvurdering av bolig- og næringseiendommer.

Undertegnede takstmann er sertifisert av Norsk takst innen verdi taksering av næringseiendommer, verdi- og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skadetaksering med skjønn.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Forutsetninger

Oppdraget er rekvirert av Lene Huldal. Bygget ble opplåst for tilkomst og en krt gjennomgang med rekvirent, takstmann var alene ved befaring etter gjennomgangen. Det er ikke gitt spesielle opplysninger om bygget, tilstand er vurdert på bakgrunn av observasjoner på stedet.

Konklusjon

Skule

Areal måling er ikke en del av oppdraget og arealer er ikke angitt.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Lene Huldal

Rekvirert dato: 20.08.2025

Besiktigelse

Til stede: Lene Huldal
Henning Nybø

Besiktigelsesdato: 02.09.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdraget er rekvirert av Lene Huldal. Bygget ble opplåst for tilkomst, takstmann var alene ved befaring etter omvisning.

Det er ikke gitt spesielle opplysninger om bygget, tilstand er vurdert på bakgrunn av observasjoner på stedet.

Landsvegen

6098 Nerlandsøy

Gnr.: 6 Bnr.: 18

Bygningsansvarlig:

Henning Nybø

Opprettet: 01.09.2025

Utskrift: 22.10.2025

OSE AS

Foretaksnr.: 994525174

Adresse: Vikegata

6150 Ørsta

E-post: henning@oseing.no

Telefon: 41468973



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Landsvegen, 6098 Nerlandsøy

Kommunnr: 1515

Kommune: Herøy (Møre Og Romsdal)

Gnr	Bnr
6	18

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Borettslaget / sameiets navn: Herøy Kommune 1/1

Kommentar til matrikelopplysninger

Poststed 6098 NERLANDSØY Kirkesogn 08020601 Herøy
Grunnkrets 101 Kvalsvik Tettsted
Valgkrets 1 Bergsøy

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	2 989,2
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	eiendomsverdi.no

Tomtebeskrivelse

Tomt i lett skrående terreng opparbeide med grusa lekeplass og kjøre areal. Areal foran bygningen mot øst er gjengrodd med busker og kratt

Bygninger på eiendommen

Skule

Byggeår

1958

Kommentar til andre tiltak

Byggeår ifølge rekvirent



Kommentar til bygning

Eldre skolebygning med to etasjer pluss loft. Grunnmur som yttervegger i kjeller, betong i et etasje skille mot første etasje. Over grunnmur er det vegger av treverk med utvendig kledning av tre sted liggende, stående eller platekledning. Treverk i et etasjeskille mot loft og tak konstruksjon.

Arealopplysninger - NS3940:2012 for Næringsbygg

Skole

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)
Kjeller		184
1 etg		164
Loft		23
Sum:		371

Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
Kjeller	Gangarealer, Kjøkken, 4 Toaletter, Klasserom, Datarom/gym, lagerrom
1 etg	Ganger, 2 klasserom, Toalett, kott
Loft	Lager, Kontor/arbeidsrom

Bygningsbeskrivelse

Skole

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vurdere fallforhold ut fra bygningen, støttemurer. Plassering og alder på utvendige tanker og stikkledninger.

Beskrivelse

Grunnmur av betong, ukjent fundament. Ukjent stikkledninger og tanker.

Fall forhold OK.

Levetider

Normal levetid for kobberør 20 – 75 år.

Normal levetid for galvanisert stålrør 15 – 30 år.

Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.

Bilder





Vann / avløp

Beskrivelse

Vann fra privat vannverk, Herøy vasslag. Offentlig avløp følge rekvirent. Ukjent type og alder på utvendigerør, men av eldre dato.

Tiltak / Konsekvens

Vann avstengt ved befaring, tilstand usikker men utskifting må påregnes for eksempel i forbindelse med oppussing/ombygging.

Levetider

Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.

Normal levetid for glødde kobber rør 15 – 50 år.

Grunnmur

Det skal normalt bare foretas visuell undersøkelse av grunnmuren. Spesielt må sprekk- og rissdannelser og eventuell avflassing av murpuss kommenteres. Sprekker/riss som er skråstilt vil ofte være en indikasjon på setningsskader. Vertikale og horisontale sprekker indikerer jordtrykk. Det skal også angis hvilken type materialer grunnmuren er bygget av (leca, plasstøpt betong, sparestein, tegl, osv.) dersom dette er mulig å fastslå.

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Vurdering / Avvik

TG 3

Armerings sprengning, sprekker og avskalling i betongen der armeringsjern rustet.

Tiltak / Konsekvens

Det må påregnes tiltak for reparasjoner og vedlikehold på grunnmur, for eksempel partiell reparasjon med reparasjonsmørtel etter en gitt prosedyre. Se byggforsklad 720.232 Armeringskorrosjon i betongkonstruksjoner. Utbedring av skader.

Merk at vi også anbefaler ytterligere undersøkelser og vurdering av grunnmuren før en eventuelt setter i gang tiltak.

Bilder



Grunn og fundamenter

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

Beskrivelse

Type grunn og fundamenter er ukjent, men det er konstatert sprekker/ris og avskallinger flere steder i grunnmur.

Det foreligger ingen spesifikke opplysninger vedr. byggegrunnens beskaffenhet, og takstmannen har ikke geoteknisk kompetanse til å vurdere byggegrunn og stabilitet. Grunnforholdene og fundamenteringen bør undersøkes nærmere.

Vurdering / Avvik

TG 2

Det er konstatert sprekker/riss flere steder i grunnmuren. For eksempel er det avskallinger fra betongen etter armerings sprenging der armeringsjern rustet.

Tiltak / Konsekvens

De skadene en ser på grunnmur trenger ikke å ha spesiell sammenheng med fundamenter/byggegrunn. Se eget punkt for grunnmur.

Dersom en vil vite mer om byggegrunn og fundamenter må dette undersøkes nærmere.

Drenering

Fuktsikring / drenering av grunnmur vurderes . Aldringssvekkelse av dreneringsrør vurderes. Det utføres visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Drenering av ukjent type/kvalitet, antatt fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utskifting av drenering vil være påregnelig ut fra alder. Drenering er ikke synlig. Tilstandsgrad er basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er gått, en må påregne å drenere på nytt rundt bygget. Når dette blir nødvendig er vanskelig å si.

Tiltak / Konsekvens

Utskifting av drenering vil være påregnelig ut fra alder.

Levetider

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år

Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

Bilder



Yttervegg

Konstruksjon og fasader kontrolleres. Stikkprøver i treverk. Puss, fuger og drensspalter kontrolleres på vegger oppført av mur, betong og teglstein. Vurderinger av fasadene foretas fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er bindingsverk/tre med utvendig kledning av liggende eller stående bordkledning og stedvis felt med plater.

Vurdering / Avvik

TG 3

Det er lite eller ingen åpning til lufting bak bordkledningen, bordkledningen er generelt slitt og har også råteskader på flere flater.

Tiltak / Konsekvens

Utskifting av utvendig kledning må påregnes, samtidig må det etableres luftespalte bak kledning og åpning til denne. Det er naturlig å vurdere etterisolering samtidig.

Levetider

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.

Bilder



Vinduer og ytterdører

Det utføres visuelle undersøkelser. Stikkprøver med hensyn til råteskader. Tilfeldig valgte vinduer og ytterdører kontrolleres ifm. åpne- og lukkemekanismer.

Beskrivelse

Vindu av ulik type og varierende alder. Noen vindu har PVC karmen med isolerglass og noen har trerammer med isolerglass, og noen har trerammer med utvendig alukledning og isolerglass. Kjellervinduer på baksiden er kobla vindu.

Hovedinngangsdør med aluminiums ramme og isolerglass.

Vurdering / Avvik

TG 3

For Pvc vindu er det påvist enkelte punkterte ruter. Vindu med trerammer i kjeller har råteskader og det er med stikkprøvekontroll konstatert vindu som er vanskelig eller umulig å åpne.

Tiltak / Konsekvens

Det må påregnes utskifting av en del vinduer og vedlikehold av andre vindu, for eksempel utskifting av punkterte glass i Pvc vindu.

Levetider

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Bilder



Takkonstruksjon

Vurdere dimensjonering, isolering, og ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og tre skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tresperrer og taktrobord.

Vurdering / Avvik

TG 2

Deler av konstruksjonen er isolert og innvendig kledd på loftet, det er isolert helt opp i taktro uten lufting, vindtetting i yttervegger er ført helt opp i taktro og stenger for luftemuligheter for taket.

Tiltak / Konsekvens

Takk konstruksjonen må luftes, særlig er det viktig der det er isolert. Manglende lufting kan føre til fukt- og råteskader i lukka konstruksjoner. Vi har ikke inspeksjonsmulighet i lukka konstruksjoner, kan ikke utelukke skjulte skader og anbefaler nærmere undersøkelser.

Bilder



Yttertak

Beskrive type takteking. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taktekking av stålplater, type og alder på undertak er ikke opplyst. Alder på tekking er ikke opplyst, men er av eldre dato.

Vurdering / Avvik

TG 2

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det gir. Vindskier og loddbord har en del av flasset maling.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tiltak / Konsekvens

Vi anbefaler at tekkingen og takhatter/blybeslag blir undersøkt nærmere når det er forsvarlig tilkomst til taket.

Levetider

Normal levetid for plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.

Bilder



Renner, nedløp og beslag

Beskriv materialvalg på renner, nedløp og beslag. Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skader, rust m. m.

Beskrivelse

Takhatter av plastbelagt tynnplate. Takrenner og nedløp i stål/aluminium tilkoblet rør, men ukjent med tanke på tilkobling i grunnen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takned løp av ulike typer/kvaliteter, noen dårlige skøyter som mest sannsynlig lekker. Alder på takrenner er ikke opplyst, men mest sannsynlig montert samtidig med taket

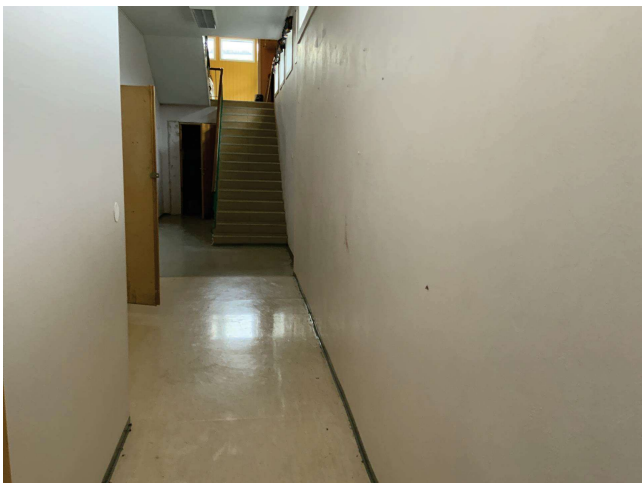
Tiltak / Konsekvens

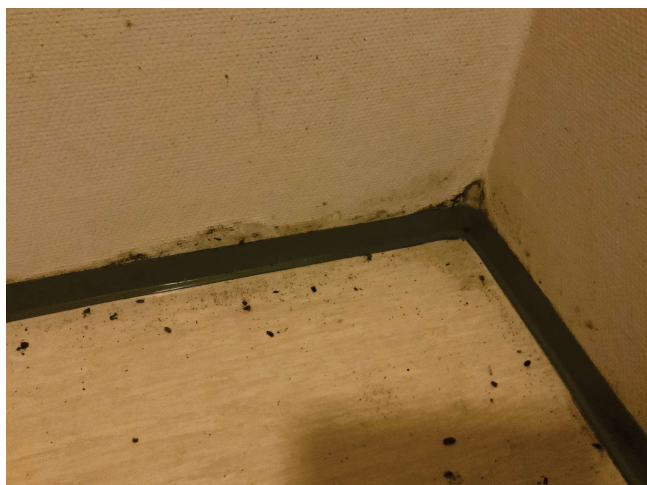
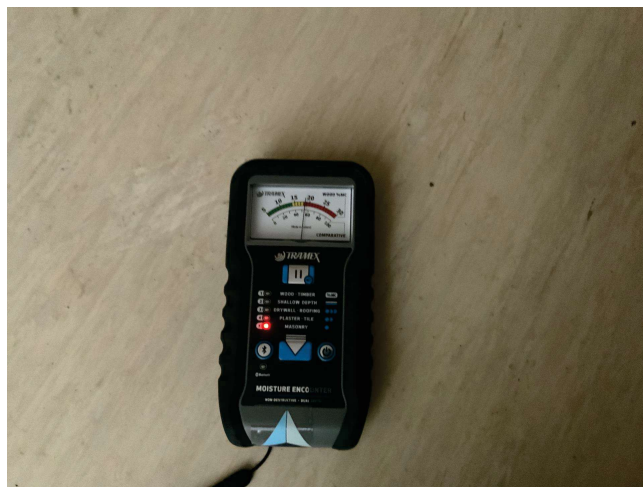
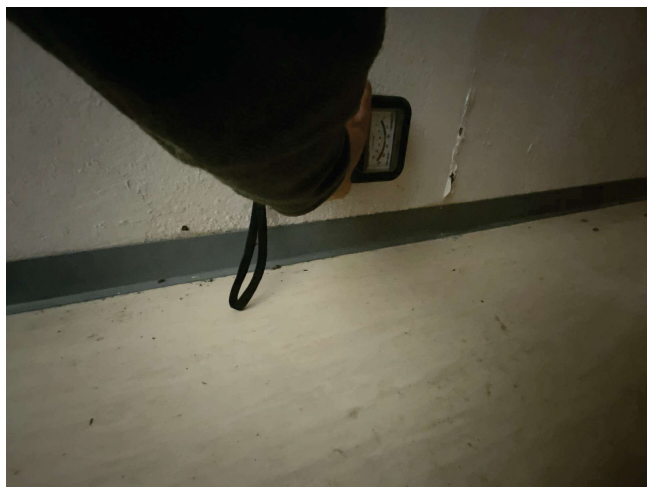
Takrenner fungerer med dagens tilstand, men sjekk trakter og nedløp. Enkelte skjøter på nedløp må repareres og avløpsrør på ene hjørnet står fullt av vann og virker å være tett i grunnen. Her kan det være nødvendig med spyling eller graving for å åpne avløpet.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Bilder





Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilfeldig valgte punkter (på tilgjengelige flater) undersøkes og fuktmåles. Risikokonstruksjoner vurderes (dvs. konstruksjonstyper som har høy skadefrekvens).

Beskrivelse

I kjeller er yttervegger mot terreng i hovedsak pusset mur eller betong. Mye av kjelleren har oppført tregulv som er en risikokonstruksjon, dette må undersøkes nærmere.

Vurdering / Avvik

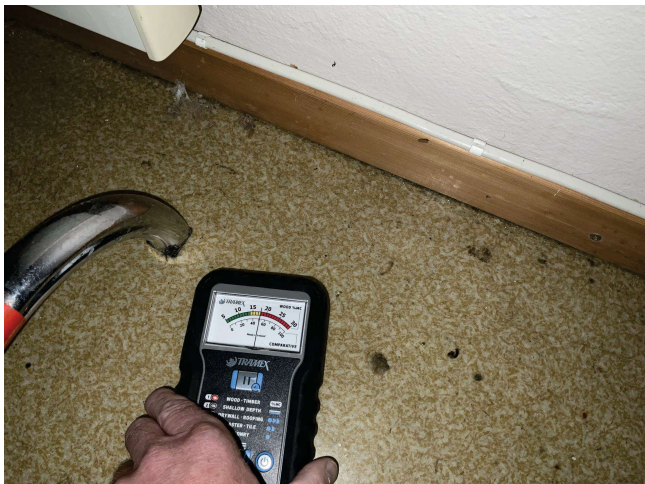
TG 3

Det er konstatert forhøyet fukt i yttervegger og gulv på grunn flere steder i kjelleren, det indikerer mulig fuktig inntrenging utenfra. Se også drenering.

Tiltak / Konsekvens

Vegger og gulv som er oppfordret/innforet må undersøkes nærmere for eventuelle fuktskader. Vi har gjort stikkprøve kontroll med fuktindikator på flere overflater og påvist forhøyet fukt. Vi kan ikke utelukke at det er skjulte fuktskader i lukka konstruksjoner og anbefaler derfor at dette blir nærmere undersøkt.

Bilder



Gulv på grunn

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

I kjeller er det oppført tregulv i mange rom, men også gulv med belegg på betong-underlag. Det er ukjent med tanke på isolering og dampspørre i grunnen, men basert på alder/byggeår er sannsynligvis lite eller ingen isolasjon i gulv på grunn.

Vurdering / Avvik

TG 2

Det er registrert for forhøyet fukt i flere gulvflater, gulv på grunn bør undersøkes nærmere, se også rom under terreng.

Tiltak / Konsekvens

Vi kan ikke utelukke at det finnes skjulte fuktskader i gulv på grunn.

Bilder



Ved yttervegg mot brua.

Toalettrom (ikke våtrom)

Ventilasjon på rommet kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Toalettrom med gulvstående WC, gulvbelegg og vegger med malt strie.

Vurdering / Avvik

TG 2

Enkel standard. NB utstyr ikke kontrollert da vann er fra koblet. Vi anbefaler nærmere undersøkelser.

Tiltak / Konsekvens

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Bilder



Kjøkken

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilerings. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkken i kjeller med hvite glatte fronter, laminert benkeplate med rustfritt benkebeslag og kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonskanal over ventilator, ukjent med tanke på kanalføring og avkast. Utsparinger for hvitevarer med plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkken i første etasje har lyse glatte fronter, laminert benkeplate og to rustfrie benkebeslag med doble kommer. Over skap og underskap. Ingen fast koke plass eller avtrekk.

Vurdering / Avvik

TG 2

I hovedsak normal bruks-slitasje på kjøkken i kjeller.

Kjøkken i første etasje har noe mer slitasje, mangler kokemuligheter og avtrekk samt det er posninger på benkeplate, hakk i enkelte fronter og løse hengsler.

Tiltak / Konsekvens

Fungerer med dagens tilstand og noen små reparasjoner.

Bilder



Kjeller



Innvendige overflater

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

Beskrivelse

Innvendige overflater er i hovedsak belegg på gulv, vegger med malte flater eller malt panel, himlinger med malt panel, malte plater eller malt og pusset betong.

Vurdering / Avvik

TG 3

Det er generelt en del slitasje og utidsmessighet på overflater, enkelte sprekker samt merker etter diverse opphengt utstyr. Beleggfliser og lim under disse er av eldre dato og kan inneholde asbest, dette anbefaler vi undersøkt nærmere for eksempel ved å sende inn materialprøver til analyse, i alle fall dersom det skal rives.

Tiltak / Konsekvens

Det er generelt behov for oppussing, merk at det kan være behov for asbestsanering dersom beleggfliser skal fjernes. Ref vurdering over.

Bilder



Beleggfliser som kan inneholde asbest.

Etasjeskillere

Skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik vurderes og beskrives.

Beskrivelse

Etasjeskille av betong og trebjelkelag.

Vurdering / Avvik

TG 3

Det er visse høydeforskjell og ujevnheter, for eksempel i klasserom er det cirka 4 cm høydeforskjell på gulvet.

Tiltak / Konsekvens

Det er ikke uvanlig med et visst sig og skjevheter i eldre etasjeskillere, om en skal rette skjevhetene avhenger av behov/bruk fremtidig bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men bygget en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Håndløper og rekkverkshøyder er også vurdert. Barnesikring vurderes.

Beskrivelse

Bygget har to innvendige trapper, ene er betongtrapp med rekkverk i stål og tre. Den andre lakkert tretrapp.

Vurdering / Avvik

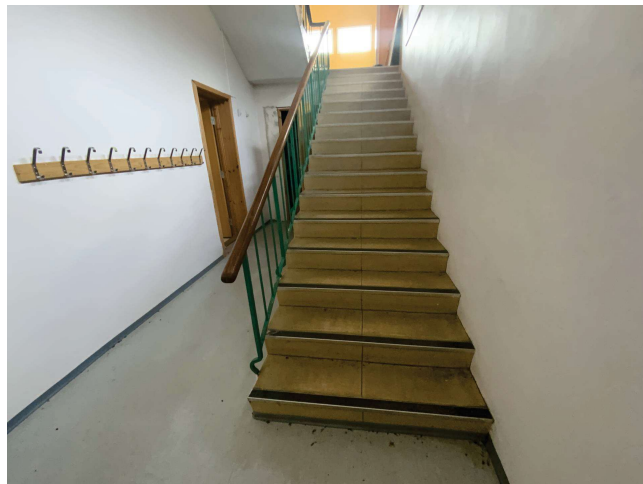
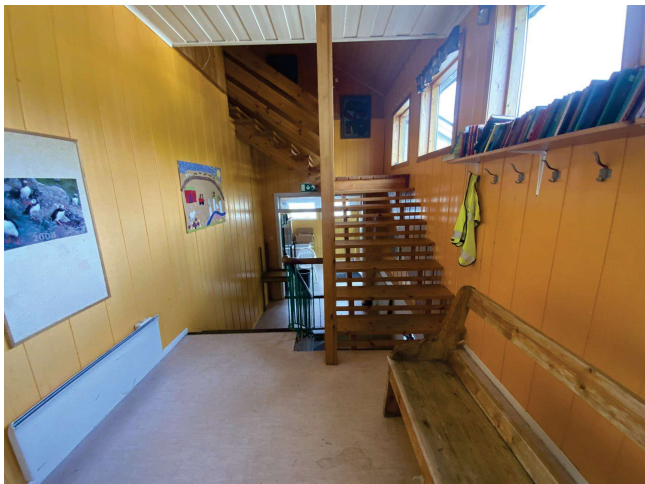
TG 2

Åpninger i rekkverk er over 10 cm, rekkverk er under 90 cm høyt. Betong trapp har en del overflate slitasje.

Tiltak / Konsekvens

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Bilder



Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner av eldre dato.

Tiltak / Konsekvens

Varme er ikke påsatt ved befaring, tilstandsgrad basert på alder.

Radon

Sjekk dokumentasjon av evt. målinger og evt. gjennomførte tiltak.

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltak / Konsekvens

For å begrense innstrømningen av radonholdig luft fra byggegrunnen, vil de forebyggende tiltakene som oftest være av bygningsteknisk art. Eksempler på egnede bygningstekniske tiltak er bruk av tettesjikt (radonsperre) mot grunnen, ventilering av byggegrunnen og ventilasjonstekniske tiltak (balansert ventilasjon).

Elektrisk anlegg

Beskriv om den bygningssakkyndige har elektrofaglig kompetanse eller ikke. Plassering av sikringsskap. Automat- eller skrusikringer. Antall kurser. Åpent eller skjult ledningsnett. Beskrive åpenbare feil, mangler og/eller avvik.

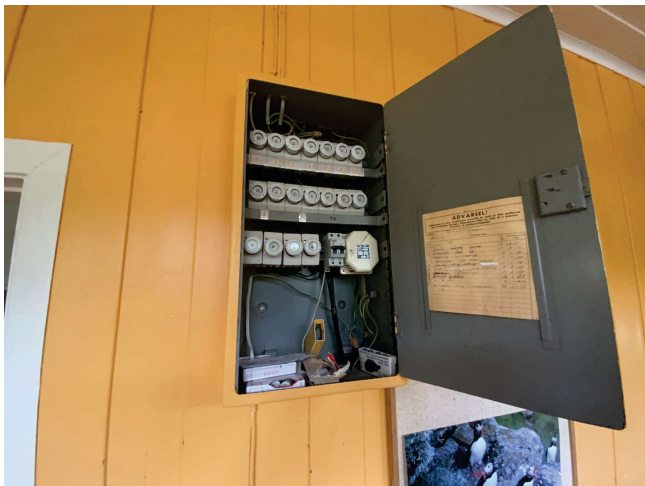
Beskrivelse

Elektrisk installasjon i hovedsak skjult installasjon med varierende alder, tilpasset bruk og behov. Sikringsskap både i første etasje og i kjeller, for det meste skrusikringer. Belysning med lysarmaturer.

Tiltak / Konsekvens

På grunn av alder så anbefaler vi at det gjennomføres en utvidet EL-Kontroll for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Bilder



VVS-anlegg

Vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank vurderes. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

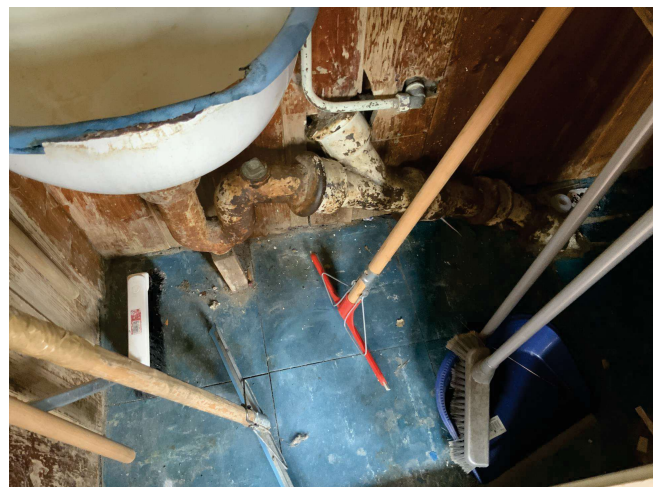
Vannrør av kobber der rør er synlig, avløpsrør er jernrør og plastrør der vi ser disse. Uklart med tanke på fordeling mellom jern og plast da mye er innebygget og skjult. Alder er ikke opplyst, men vi ser at en del er gammelt. Varmtvannsbereder fra 2003 er cirka 200 l og står ved kjøkken i kjeller, tilkoblet med stikkontakt.

Tiltak / Konsekvens

Vann er frakoblet og det er vanskelig å si så mye om tilstanden på røropplegget, men det er påregnes med utskifting av rør og utstyr av eldre dato. Så sant anlegget fungerer når det blir satt på igjen vann kan det muligens brukes videre slik det er.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Bilder



Ventilasjon-anlegg

Beskrive anlegget. Vurdering av kapasitet, alder og tilstand.

Beskrivelse

Ingen ventilasjon utover åpningsvinduer.

Tiltak / Konsekvens

Det bør etableres mekanisk ventilering, helst balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Branntekniske forhold

Vurdere rømningsvei, brannceller, slukkeutstyr osv. Etterspør dokumentasjon.

Beskrivelse

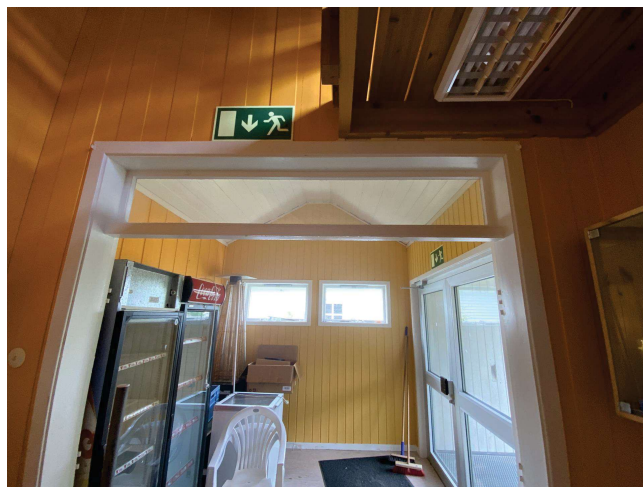
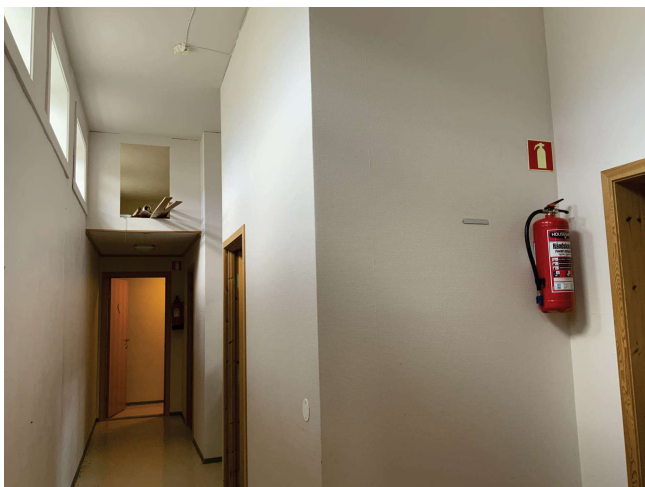
Det er flere pulverapparat i bygget, røykvarslere koblet sammen med kabel i ganger/korridorer. Utganger merket med rømningskilt.

Tiltak / Konsekvens

Pulver apparat er av eldre dato, over 10 år gamle. Vindu i første etasje merket som rømningvei kan ikke åpnes.

Bilder





Frittstående byggverk

Beskrivelse av frittstående bygninger som garasje, anneks osv.

Beskrivelse

Det er frittstående skur med boder/lagerplass og åpent areal på deler av bygget. Gulv av betong, yttervegger av uisolert bindingsverk og ringmur av betong. Takkonstruksjon av tre sperrer teknet med stålplater snøfangere er montert på ene siden. Takrenner av aluminium.

Vurdering / Avvik

TG 3

Bygget har generelt en del slitasje og vedlikeholdsbehov, for eksempel er det skader på takrenner og takplater, samt det mangler ned løp fra takrenner.

Tiltak / Konsekvens

Bygget trenger vedlikehold. Det må påregnes utskifting av takplater på minst en takside, takrenner må skiftes og taknedløp må monteres.

Bilder



Andre forhold

Beskrive elementer som ikke inngår i de andre punktene. Visuell observasjon, skader, feil og / eller avvik.

Beskrivelse

På to sider av grunnmur er det sjakt/krypkjeller utenfor. Denne har tilkomst via en luke på ene hjørnet, men luken er stengt og sjakten er ikke kontrollert.

Vurdering / Avvik

TG 2

Sjakt bør undersøkes nærmere

Tiltak / Konsekvens

Ukjent.

Bilder



Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Teknisk verdi etter fradrag
Bygning 1	13 000 000,-	8 000 000,-	5 000 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse		Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	300 000,-		300 000,-
Sum	13 300 000,-	8 000 000,-	5 300 000,-

Lovlighet

Det skal opplyses i rapporten dersom den bygningssakkyndige avdekker at bygningen:

- har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.
- ikke ser ut til å være delt inn i brannceller etter kravene i TEK.
- mangler rømningsvei.
- er tilstrekkelig lydisolert iht. TEK.
- har andre feil eller mangler som kan påvirke HMS.

Skole

Vindu merket som rømningsvei kan ikke åpnes ved befaring.

Kapitalisering

Inntekter - leiearealer

Utleiedel / Leietaker	Areal	Markedsleie pr. m ² pr. år	Markedsleie pr. år
Skulebygg	371 m ²	225 ,-/m ²	83 475 ,-
Uteområde	1 800 m ²	55 ,-/m ²	99 000 ,-
Sum inntekter:			182 475 ,-
Tap av leieinntekter i % pr. år:			10,00 %
Tap av leieinntekter pr. år:			18 248 ,-
Sum inntekter - tap av leieinntekter:			164 228 ,-

Kostnader - Normale eierkostnader

Kostnader	Kostnader pr. år
Eiendomsskatt	25 000 ,-
Offentlige avgifter	3 000 ,-
Forsikring	10 000 ,-
Drift og vedlikehold	10 000 ,-
	50 000 ,-
Sum kostnader:	98 000 ,-

Netto kapitalisering

Null kupong rente	3,83 %
- Inflasjon	2,00 %
= Realrente	1,83 %
+ Objektrisiko	2,50 %
+ Markedsrisiko	2,75 %
+ Eiendomsrisiko	3,42 %
+ Renteglidning	1,50 %
Sum realavkastningskrav:	12,00 %

Kommentarer til netto kapitalisering

Objektrisiko (kurans, 1-3%)
Markedsrisiko (leiepriser, 1-4%)
Eiendomsrisiko (fast eiendom, 1-5%)
Renteglidning (realrente over tid, 1-4%)

Verdiansettelsen er basert på kapitalisering av ansatt netto markedsleie etter fradrag for estimerte eierkostnader med mindre annet er angitt. Det er i dette tilfellet vurdert å ikke foreligge tilstrekkelig grunnlag for verdivurdering med basis i kontantstrømanalyse.

Kapitaliseringsrenten som benyttes er et beregnet realavkastningskrav basert på dagens realrente med tillegg for 4 risikoelement som angitt; Risiko for rentevariasjon, objektrisiko, markedsrisiko og takstobjektets kurans. Utgangspunktet er Norges Bank sin daglige notering av 10 års Nullkuponrente og inflasjonsmålsetting.

Alle tall og verdiberegninger m.v. i forbindelse med taksering av næringseiendommer er angitt eksklusive merverdiavgift. Dette gjelder både inntekter/leie, utgifter og beregning av tekniske verdier.

Teknisk verdi gjenspeiler dagens byggekostnader for tilsvarende bygg og anlegg, med fradrag for gjenstående arbeid, elde, slit og utidsmessighet m.v., deretter tillagt verdien av tomteareal inkl. opparbeidelse.

Kapitalisert verdi

Inntekter - tap av leieinntekter:	164 228 ,-
Kostnader	98 000 ,-
Eiendommens inntektsoverskudd:	66 228 ,-
Realavkastningskrav:	12,00 %
Eiendommens kapitaliserte verdi:	551 896 ,-

Kommentar til kapitalisert verdi

Verdien er usikker. Objektet har ikke leiekontrakter eller løpende utleie, men er sporadisk brukt som lager for organisasjoner i lokalmiljøet.

Det legges til grunn en m2-pris på kr. 100,- for lekeplass/planert og opparbeida uteområde. Og hvis det legges til grunn en markedsleie på kr. 225 pr. m2 pr. år for hele bygningsmassen gir dette en samlet bruttoleie som angitt over. Hensyntatt eier-kostnader på ca. kr. 100.000 og kapitaliseringsrente 12% gir dette en forrentningsverdi på kr. 550.000. for bygg og tilhørende tomt.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

De senere årene er det ikke foretatt noen spesiell oppussing/oppgradering eller renovering.

Bygningen og eiendommen som helhet har potensiale for utnyttelse til flere formål, og tomten er stor og kan deles opp til flere bruksnr. avhengig av evet. omregulering/endring av planstatus.

Det er gjennom tilstandsvurderingen påpekt et vist vedlikeholdsbehov med rapportering av de faktiske forhold og vurdering av behov for tiltak. Behovet for tiltak vil i hovedsak være styrt av hva slags framtidig bruk man ser for seg.

Pr. dato er området der eiendommen ligger ikke regulert, men er i arealdelen av kommuneplanen disponert for offentlig eller privat tjenesteyting. Ved et evt. salg til privat eier vil omdisponering/omregulering være aktuelt.

Eiendommen ligger i et område som anses lite attraktivt mht. prisnivå/omsettelighet, og det er ingen sammenlignbare omsetninger. Eiendommens har spesiell karakter og det finnes ikke noe ordinært marked for omsetning av denne type eiendommer, spesielt ikke ute i distrikts-Norge.

Denne type eiendommer overdras ofte til krefter innenfor ideell eller privat virksomhet som har lokal forankring i lokal-miljøet og kan bruke og forvalte eiendommen innenfor for eksempel lags-virksomhet, turisme og/eller annen næringsvirksomhet eller en kombinasjon av disse.

En verddivurdering kan derfor ta utgangspunkt i hvilken bruk og leiepriser man evt. kan oppnå ved utleie, med kapitalisert verdi av leieinntekter som en metode for verddivurdering. Denne metoden er imidlertid usikker, og det anses pr. dato vanskelig å leie ut hele bygningsmassen under ett på et forsvarlig leienivå.

Områdebeskrivelse

Kvalsvik i Herøy kommune, Møre og Romsdal, på øya Nerlandsøya har god tilkomst via Nerlandsøybrua fra Bergsøya/Fosnavåg sentrum. Ny bru er under bygging med ferdigstilling haust 2025

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Fosnavåg	9,0 km

Reguleringsmessige forhold

Pr. dato er området der eiendommen ligger ikke regulert, men er i arealdelen av kommuneplanen disponert for offentlig eller privat tjenesteyting.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

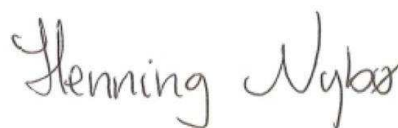
Kr 550 000,-

Signatur

Signatur

Ørsta - 22.10.2025

Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG HENNING NYBØ

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KVALSVIK SKULEH.	Beregnet areal	2989.2
Etablert dato	06.10.1950	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.02.2016 16.02.2016	2015/850		6/2, 6/18, 6/23, 7/3, 7/4, 7/19
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.06.2015 03.06.2015			6/18, 7/3, 7/4, 7/19
Skylddeling Skylddeling	06.10.1950			6/2, 6/18
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		7/1988		Mnrmangler, 6/2, 6/3, 6/6, 6/16, 6/18, 6/23, 6/43, 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/8, 7/9, 7/12, 7/17, 7/20, 7/25, 7/39, 7/41, 7/67, 8/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6919686.57	321384.2	0	Ja	2989.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HERØY KOMMUNE S964978840	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 274 6099 6099 FOSNAVÅG	

Adresse

Matrikkeladresse: 6/18/0/0

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6098 NERLANDSØY	Kirkesogn	08020601 Herøy
Grunnkrets	101 Kvalsvik	Tettsted	
Valgkrets	1 Bergsøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	179360888		Barnehage (612)	Tatt i bruk (TB)	
2	179360896		Barnehage (612)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 179360888: Barnehage (612), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Undervisning (P)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	421
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	421
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	1515-6/18/0/0	-	6/18	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	421	421	0	0	0

2: Bygning 179360896: Barnehage (612), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Undervisning (P)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert	1515-6/18/0/0	-	6/18	-	-	-	-	-
------------	---------------	---	------	---	---	---	---	---