

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordhus 35, 8909 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 94, bnr. 30

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 20320-1795

Eiendomsverdi ref nr: TC7485

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland med over 6 000 utførte takstoppdrag siste 20 år, og satt markedsverdier for rundt 15 Milliarder.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll, Brannskjønn, Skade med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV-GL Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006 fram til 31/12-24, da ordningen dessverre ble avviklet. Goheim er godkjent våtromsbedrift hos FFV siden 2006. Innehar også sentral godkjenning for ansvarsrett hos Direktoratet for byggkvalitet.

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

gheimen@goheim.no

906 12 231



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full 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 bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha 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.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



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 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

Liten funksjonell enebolig opprinnelig fra 60-tallet, alder ca. 64 år. Tilbygget i ca. 1983, sist omsatt i 2011, eiere har utført variert oppsiing/renovering og vedlikehold. Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes. Med referanse til alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Hensyntatt alder, vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet. Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene. Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering. Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renoveret slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad. Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekning av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan oppdages ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er synlig undertak fra loftet; undertak i øst er fra 2014, mens det er eldre undertak mot vest.

Taket har noe begynnende vekst av mose, som bør fjernes som en del av løpende vedlikehold.

Det er nye vindskier fra 2014, som bør males.

Det er montert vannbordbeslag på vindskiene. Over inngangsdøren er det et lite skråtak tekket med bølgeeternitt. Det er ikke montert takrenner her. Takrenner og nedløp fra 2014, utført i metall/aluminium. Taknedløp er ledet vekk fra muren i 2014, men ble ikke funksjonstestet ved befaring. Det anbefales å montere løvsamlere i takrennene. Det er montert takstige og pipebeslag. Sist feid/kontrollert

27.08.2024 uten anmerkninger.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 1962 og ca. 1983. Fasaden har liggende bordkledning og fremstår som relativt nymalt. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Fasaden på øst- og sørveggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning her består av liggende bordkledning fra 2013. Fasaden fremstår som relativt nymalt. Ifølge egenerklæring ble arbeidet utført i 2013 av Bratli Byggservice AS, og omfattet etterisolering samt ny kledning på vegger mot sør og øst.

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med loft. Adkomst via loftsluke med stige, hvor luken er plassert i entréen. Fremstår som et kaldt loft, selv om ett rom er innredet og kledd med panel.

Undertak av bord; undertak fra ca. 2014 i øst.

Ved etterisolering og eventuell innredning må det etableres god lufting, tett dampspærre, større vindu, trapp, og det må søkes om bruksendring.

TG 1 er gitt slik det fremstår ved befaring: kaldt loft, ingen skader eller større avvik.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer mot vest er fra 1983, og vinduer mot nord er fra 1985.

På kjøkkenet mot nordøst samt på loftet i sør er det malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer på kjøkkenet er fra 1980, og vinduer på loftet er fra 1985.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. To vinduer på stuen og ett vindu på badet ble skiftet i perioden 2012–2016.

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass. Døren er produsert i 2009.

Bygningen har en malt altandør i tre med tolags glass.

Til kjelleren er det montert en tredør.

Mot sør er det en altan på ca. 13 m² og en terrasse på ca. 10 m².

Det er adkomst fra både terreng og stue.

Konstruksjonen er oppført i tre.

Fra egenerklæring:

"Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av terrasse. Bygge plattning ved terrassen."

Strekkmetalltrapp ved hovedinngang med ukjent opprinnelse.

To trinn fra altan til terrasse, og to trinn fra terrasse til terreng. Disse er fra ca. 2011.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflatene har normal slitasje ut fra alder.

Innvendige overflater har variert opprinnelse. Eier har siden 2011 pusset opp deler av boligens overflater.

Ingen spesifikke skader ble observert ved befaring.

Innvendige overflater fornyes normalt ved jevne intervaller.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag over kjeller (fra 1962) og over krypkjeller (fra 1983).

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Fra egenerklæring:

"Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: Helgeland bygg as
Beskrivelse av arbeidet: Montere ny vedovn og stålpipeline.

Fra feier i meglerpakken:

Beskrivelse av eiendommen

«Sist feid 27.08.2024. Siste tilsyn 18.03.2026.»

Ingen avvik eller pålegg registrert.

Det er kjeller under bygget.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur, deler av denne er tildekket med tresonit.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, det er heller ingen oppforede gulv, eller isolert utforede vegger i kjeller.

Tilbygget mot vest har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte, glatte dører fra 1960- og 1980-tallet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet ble delvis renoverert i 2014, jf. egenerklæring.

Gjeldende byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Fakturaer og sjekklister for gulvet.

Gulvbelegget er utført av faglært, mens veggplatene ikke er montert av faglært.

Veggene har baderomsplater fra 2014.

Taket har himlingsplater fra 1980-tallet.

Gulvet har vinylbelegg fra 2014.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Lokalt fall mot sluk ute på gulvet er målt til 10 mm.

Det er ekstra god oppkant ved dør.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt, belegg fra 2014.

Det er et plastsluk med ukjent opprinnelse. Sluket kan være fra 1983.

Rommet har innredning med underskap, en vask, overskap, speil og belysning.

Det er toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er provisorisk opplegg for vaskemaskin ved toalett med en kran for vann, uten egen vannlås, og avløp via toalett.

Det er ikke fuget i rørgjennomføringer under vask, men det er fuget bak vask mot veggplater.

Det er naturlig ventilasjon. Det er én ventil i vegg og én ventil i himling.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entré mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%, tørt ved befarings. Ved fuktøk er det ikke registrert forskjeller i ledenevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på badet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra da nye eiere overtok boligen i 2011.

Innredningen har godt med skap- og skuffeplass, samt profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det finnes et plassbygget, eldre høyskap.

Det er vask i benkeplaten og fliser på vegg bak vask og komfyrplass.

På gulvet er det gulvbelegg som ligger løst på gulvet.

Ved fuktøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Boligen ble tilbygget i 1983, og deler av vann- og avløpsanlegget som finnes i dag ble da etablert.

Varmtvannsbereder fra 1996, kjøkkenet ble renoverert ca. 2010 og badet i 2014. Det kan også finnes deler av anlegget fra disse årstallene.

Innvendig stoppekran er plassert i kjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Det er stakepunkt i kjeller og lufting til kaldt loft.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sikringsskapet er plassert i entré.

Kursfortegnelse i skapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell, som er synlig i kjeller og krypkjeller.

Under deler av bygget mot øst er det tilkjørte og stedlige masser.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.

Dreneringen, dersom den finnes, er fra 1962.

Bygningen har grunnmur i betongstein og plass-støpte ringmurer til tilbygget.

Murene er relativt nymalt.

Fra egenerklæring:

"Små sprekker og riss i grunnmur. Lite forandring på de 16 årene siden vi overtok."

Forstøtningsmuren til kjellertrappen er utført i betong.

Eiendommen ligger i en øst-sørøstvendt helning. Boligen har ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Naustet ligger innenfor risikoområder for stormflo. Risikoscore totalt: 1.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1983. Det er septiktank/slamavskiller med overløp til under laveste lavvann, i henhold til byggetillatelse fra 1983.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og kan være fra 1983 eller nyere. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken kan være av glassfiber. Septiktanken kan også være fra 1983, da det også ble søkt om utslippstillatelse dette året.

Forutsatt slamavskiller, utløp til sjø under laveste lavvann og minst 4 m³ tank.

Tanken er plassert nord-nordøst for boligen og ligger utenfor eiendommens grenser ifølge kart.

Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarings.

Kommentar: NB! Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredsstiller dagens krav til størrelse og renskrav, kan det bli gitt pålegg om utbedring ved en senere anledning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Trapper og trinn på eiendommen, altaner og rekkverk, radon og stormflo.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	156 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kommunen har ingen opprinnelig informasjon om boligen. Boligen er tilbygget i 1983, det er levert tegninger datert 04.05.1982, godkjent byggemelding fra 27.09.1983 og midlertidig brukstillatelse fra 01.11.1984.

Tegningen viser innredet hovedplan, dette stemmer med dagens innredning.

For plantegning kjeller, loft og helhetlige fasadetegninger, anbefales dette utarbeidet.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ingen opprinnelig eller nyere informasjon om bygget.

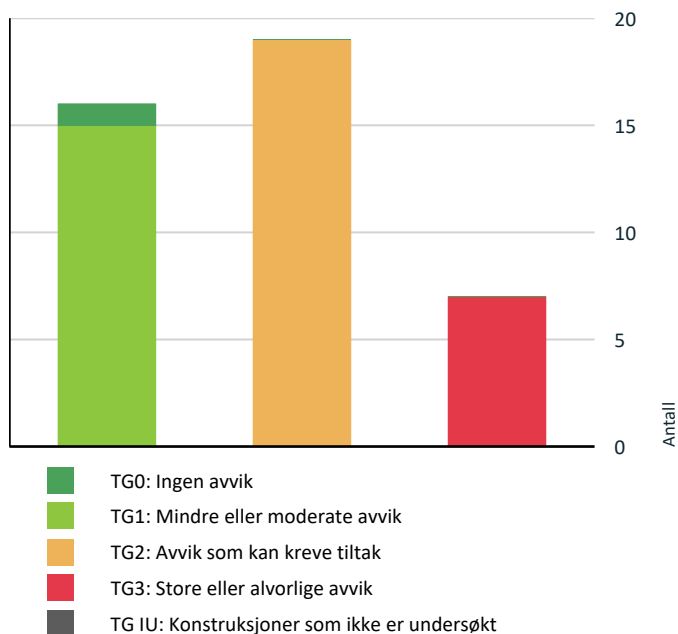
Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ingen opprinnelig eller nyere informasjon om bygget.

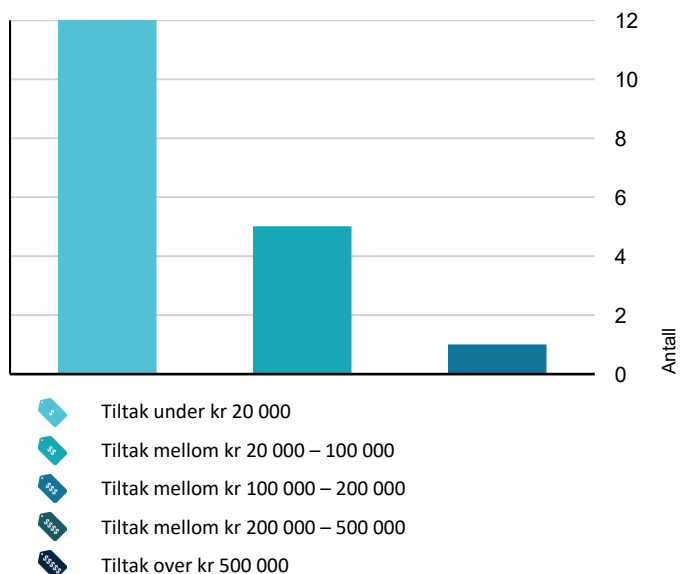
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer kjøkken og loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Komfyr [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Tak over inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Raftkasser i gavlene. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altandør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold - 1 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluket [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOBIG



Byggeår
1962

Kommentar
Fra BSR 2010

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

1983	Utbygging	Boligen ble utvidet med to soverom mot vest.
2013	Renovering	Etterisolert to vegger med kledning, noe vinduer og dør.
2014	Renovering	Nytt taktekke. Nye takrenner og nedløp.
2014	Renovering	Badet ble delvis renoverert
2011	Renoveing	Renoverert altan, ny terrasse.
2014	Renovering	Ny vedovn og stålpip.

UTVENDIG

TC 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan oppdages ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er synlig undertak fra loftet; undertak i øst er fra 2014, mens det er eldre undertak mot vest.

Taket har noe begynnende vekst av mose, som bør fjernes som en del av løpende vedlikehold.

Det er nye vindskier fra 2014, som bør males.

Det er montert vannbordbeslag på vindskiene.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eggenerklæring



Tilstandsrapport



4/MAJ/2026

TG 2 Tak over inngangsdør

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Over inngangsdøren er det et lite skråtak teknet med bølgeeternitt. Det er ikke montert takrenner her.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lite restlevetid igjen på tekkingen, og det mangler takrenner over inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres takrenner og eventuelt utbedres tekking for å sikre tilstrekkelig vannavrenning.

Konsekvensen av manglende takrenner og lite restlevetid på tekkingen er økt risiko for fuktskader på fasade og konstruksjon, samt redusert levetid på taket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Raftkasser i gavlene.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

I gavlveggene er det takutsikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår underkledning av raftkasser i gavlveggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette gir adgang til blant annet småfugler for reirbygging. Det bør etableres ratkasser i begge gavlveggene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



4/MAJ/2026



4/MAJ/2026

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp fra 2014, utført i metall/aluminium.

Taknedløp er ledet vekk fra muren i 2014, men ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Det anbefales å montere løvsamlere i takrennene.

Det er montert takstige og pipebeslag. Sist feid/kontrollert 27.08.2024 uten anmerkninger.

Årstall: 2014

Kilde: Egnerklæring



4/MAJ/2026

Tilstandsrapport



Det bør etableres musesperre i nedre kant av veggkonstruksjonen for å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i bygningen. Manglende musesperre medfører økt risiko for inntrenging av skadedyr, som kan forårsake skader på konstruksjonen og redusere byggets levetid.

Det bør også vurderes tiltak for å utbedre kledning med blærende eller løs maling, samt sikre tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risiko for fuktskader. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av kledningen og økt fare for råte og fuktinntrenging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vest



Vest

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 1962 og ca. 1983. Fasaden har liggende bordkledning og fremstår som relativt nymalt. Kledning i nord er av eldre opprinnelse. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Dette gjelder vegger mot nord og vest.

Det er eldre kledning i nord, hvor malingen blærer og løsner.

Kledningen i vest har stedvis liten avstand til terreng.

Fra egenerklæring:

"Mus i kjeller og på loftet før oppgraderingen i 2013. Aldri mus inne i 1. etg i vår tid."

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.



Nord

Tilstandsrapport



Nord

TG 1 Fasaden øst og sør

Beskrivelse

Fasaden på øst- og sørveggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning består av liggende bordkledning fra 2013. Fasaden fremstår som relativt nymalt.

Ifølge egenerklæring ble arbeidet utført i 2013 av Bratli Byggservice AS, og omfattet etterisolering samt ny kledning på vegger mot sør og øst.

Årstall: 1962



Øst



Øst



Sør



Sør

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med loft.

Adkomst via loftsluke med stige, hvor luken er plassert i entréen. Fremstår som et kaldt loft, selv om ett rom er innredet og kledd med panel.

Undertak av bord; undertak fra ca. 2014 i øst.

Ved etterisolering og eventuell innredning må det etableres god lufting, tett dampspærre, større vindu, trapp, og det må søkes om bruksendring. TG 1 er gitt slik det fremstår ved befaring: kaldt loft, ingen skader eller større avvik.



Tilstandsrapport



Pakninger bør skiftes ut, og omramming med begynnende skader på treverk bør utbedres for å forhindre videre forringelse og råteskader.

Rust på beslag over vannbord mot nord bør fjernes, og beslagene behandles for å hindre videre korrosjon og vanninntrenging.

Eldre vinduer har økt risiko for punktering og råte, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk og behov for utskifting.

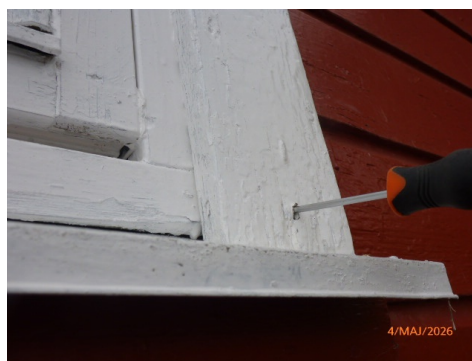
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Øst



Nord



Nord

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer mot vest er fra 1983, og vinduer mot nord er fra 1985.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pakningene i vinduene er harde.

Vinduer som er over 40 år gamle har økt risiko for skader som råte og punkteringer.

Det er registrert noe omramming med begynnende skader på treverket.

Det er rust på beslag over vannbordet mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



Nord

⚠ TG 3 Vinduer kjøkken og loft

Beskrivelse

På kjøkkenet mot nordøst samt på loftet i sør er det malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer på kjøkkenet er fra 1980, og vinduer på loftet er fra 1985.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Pakningene i vinduene er harde. Vinduer som er over 40 år gamle har økt risiko for skader som råte og punkteringer.

Det er registrert omramming med begynnende skader på treverket.

Det er rust på beslag over vannbordet mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer og omramming med skader og slitasje bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse, råte og eventuelle lekkasjer.

Rust på beslag bør fjernes, og beslagene bør behandles eller byttes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere skader på treverk og konstruksjon, samt redusert energieffektivitet og funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

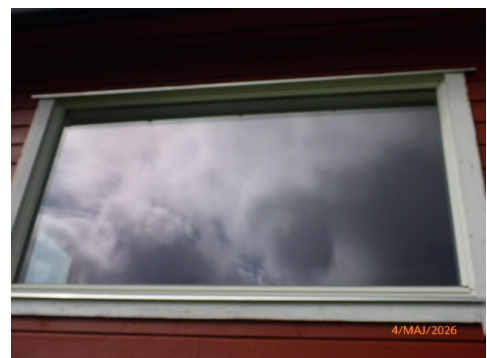


⚠ TG 1 Vinduer som er skiftet

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. To vinduer på stuen og ett vindu på badet ble skiftet i perioden 2012–2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Stue øst

Tilstandsrapport



Stue sør



Bad nord

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass. Døren er produsert i 2009.



TG 2 Altandør

Beskrivelse

Bygningen har en malt altandør i tre med tolags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begynnende fuktskade på utsiden av dørspeilet på døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres begynnende fuktskade på utsiden av dørspeilet for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte og redusert levetid på døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

Til kjelleren er det montert en tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er ikke en ytterdør og slår innover. Det mangler beslag under døren.

Det er begynnende råteskade på terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør skiftes til en egnet ytterdør, terskelen bør bygges opp, og det bør monteres beslag under døren for å hindre fuktinntrengning og videre råteskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, varmetap og forverring av eksisterende råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Mot sør er det en altan på ca. 13 m² og en terrasse på ca. 10 m². Det er adkomst fra både terreng og stue.

Konstruksjonen er oppført i tre.

Fra egenerklæring:

"Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av terrasse. Bygge plating ved terrassen."

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Strekkmetailtrapp ved hovedinngang med ukjent opprinnelse.

To trinn fra altan til terrasse, og to trinn fra terrasse til terreng. Disse er fra ca. 2011.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TC 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv med belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflatene har normal slitasje ut fra alder.

Innvendige overflater har variert opprinnelse. Eier har siden 2011 pusset opp deler av boligens overflater.

Ingen spesifikke skader ble observert ved befaring.

Innvendige overflater fornyes normalt ved jevne intervaller.



TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag over kjeller (fra 1962) og over krypkjeller (fra 1983).

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På stuen er det målt ca. 20 mm høydeforskjell fra øst til vest over ca. 7 meter.

Bunnsvillen er ikke tilgjengelig for kontroll fra kjeller og krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anbefales å undersøke bunnsvill og gulvkonstruksjon nærmere ved eventuell fremtidig renovering, da det ikke kan utelukkes skader på gulv eller bunnsvill mot kjeller og krypkjeller.

Konsekvensen av ikke å utbedre høydeforskjellen er redusert komfort og mulig forverring av konstruksjonen over tid. Manglende tilgang til bunnsvill gir usikkerhet om tilstanden, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader.



Mot kjeller

Tilstandsrapport



Mot krypkjeller

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.

Fra egenerklæring:

"Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: Helgeland bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Montere ny vedovn og stålpipen.

Fra feier i meglerpakken:

«Sist feid 27.08.2024. Siste tilsyn 18.03.2026.»

Ingen avvik eller pålegg registrert.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er kjeller under bygget.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur, deler av denne er tildekket med tresnit.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, det er heller ingen oppførte gulv, eller isolert utforede vegger i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er ikke etablert moderne drenering eller fuktsikring. Konstruksjonen er derfor ikke egnet for innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fjern treverk på vegg i sør for å redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

Kjelleren bør kun benyttes som lager for materialer og løsøre som ikke er fuktømfintlige, da manglende drenering og fuktsikring gir økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Konstruksjonen er ikke egnet for innredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



⚠ TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Tilbygget mot vest har krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1983 Kilde: Andre opplysninger: Byggesak tilbygget

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen skader ble observert ved befarings. Krypjkjeller regnes som en risikokonstruksjon på grunn av økt fare for fukt- og råteskader, samt begrenset inspeksjonsmulighet. Det anbefales jevnlig kontroll og god ventilasjon for å redusere risikoen for skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypjkjeller bør inspiseres regelmessig for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader, da dette er en risikokonstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet.

God ventilasjon bør opprettholdes for å redusere risikoen for skader.

Ved renovering må det påregnes at skjulte skader kan avdekkes i konstruksjonene.

⚠ TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører fra 1960- og 1980-tallet.



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble delvis renoverert i 2014, jf. egenerklæring. Gjeldende byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Fakturaer og sjekklister for gulvet. Gulvbelegget er utført av faglært, mens veggplatene ikke er montert av faglært.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater fra 2014. Taket har himlingsplater fra 1980-tallet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er unøyaktig fuget mellom våtromsplater og sokkellist innenfor dusjveggene.

Det har ikke vært mulig å kontrollere kvaliteten på fugene mellom våtromsplatene.

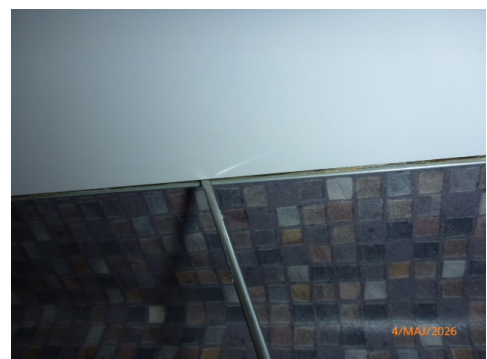
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør monteres tett dusjkabinett før videre bruk for å redusere risikoen for fuktskader som følge av mangelfull fuging og usikker utførelse mellom våtromsplater og sokkellist.

Mangelfull tetting kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan gi fuktskader og redusert levetid på materialene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg fra 2014.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Lokalt fall mot sluk ute på gulvet er målt til 10 mm.
Det er ekstra god oppkant ved dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

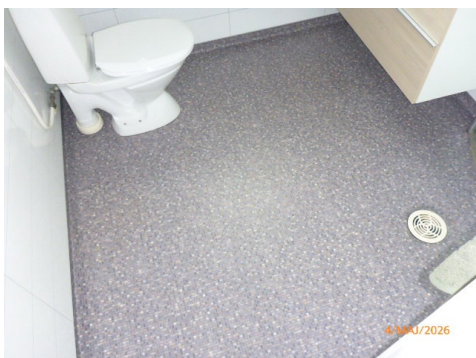
Det er begrenset fall på deler av gulvet mot sluket, noe som kan medføre redusert avrenning av vann.

Konsekvens/tiltak

- 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 badet.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Begrenset fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt, belegg fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluket

Beskrivelse

Det er et plastsluk med ukjent opprinnelse. Sluket kan være fra 1983.

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak tilbygget

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sluket bør følges opp med jevnlig tilsyn og rengjøring.

Det anbefales å vurdere utskifting av slukløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det er usikkerhet knyttet til slukets tilstand og utførelse.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TC 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med underskap, en vask, overskap, speil og belysning.

Det er toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er provisorisk opplegg for vaskemaskin ved toalett med en kran for vann, uten egen vannlås, og avløp via toalett.

Det er ikke fuget i rørgjennomføringer under vask, men det er fuget bak vask mot veggplater.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring



ETASJE > BAD

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon. Det er én ventil i vegg og én ventil i himling.

Årstall: 1983

Kilde: Andre opplysninger: Byggesak 1983

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entré mot dusjkabinett. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%, tørt ved befaring. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på badet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra da nye eiere overtok boligen i 2011. Innredningen har godt med skap- og skuffeplass, samt profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det finnes et plassbygget, eldre høyskap. Det er vask i benkeplaten og fliser på vegg bak vask og komfyrplass. På gulvet er det gulvbelegg som ligger løst på gulvet. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Komfyr

Beskrivelse

Komfyr/stekeovn fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alt teknisk utstyr har stor usikkerhet knyttet til levetid og kan ha betydelige variasjoner utover fabrikkgarantier.

Fra egenerklæring:

"Hvitevarer er fra 2010, stekeovn er defekt."

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stekeovn/komfyr bør byttes ut for å sikre forsvarlig og trygg bruk av kjøkkenet.

Defekt utstyr kan medføre økt risiko for funksjonssvikt, brannfare eller andre skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Det anbefales å isolere vannledningene i kjeller for å redusere risikoen for frostskaider og påfølgende vannlekkasjer.

Deler av anlegget er over 25 år, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer. Regelmessig kontroll og vedlikehold bør vurderes for å unngå uforutsette vannskader.

Det anbefales å kontakte autorisert rørlegger for grundig kontroll og vurdering av anlegget, da deler av anlegget er over 25 år gammelt og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjennomføre kontroll eller nødvendige tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader på eldre rør, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningsmassen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Boligen ble tilbygget i 1983, og deler av vann- og avløpsanlegget som finnes i dag ble da etablert. Varmtvannsbereder fra 1996, kjøkkenet ble renoveret ca. 2010 og badet i 2014. Det kan også finnes deler av anlegget fra disse årstallene. Innvendig stoppekran er plassert i kjeller.

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak og egenerklæring.

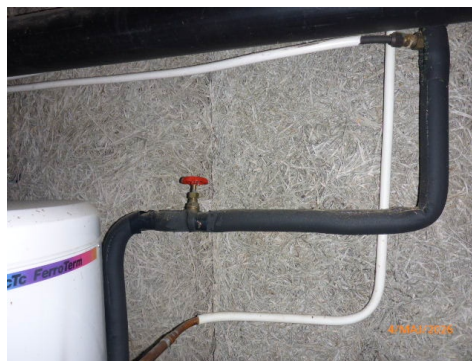
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

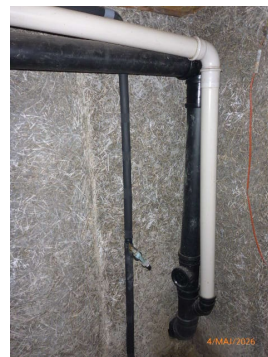
Deler av anlegget er over 25 år.
Det er ikke isolerte vannrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Boligen ble tilbygget i 1983, og deler av vann- og avløpsanlegget som finnes i dag ble etablert da. Varmtvannsbereider fra 1996, kjøkkenet ble renoveret ca. 2010 og badet i 2014. Det kan også finnes deler av anlegget fra disse årstallene. Det er stakepunkt i kjeller og lufting til kaldt loft.

Årstill: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak og egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av anlegget er over 25 år gammelt, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige avløpsledninger er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å kontakte autorisert rørlegger for grundig kontroll og vurdering av anlegget, da deler av avløpssystemet er over 25 år gammelt og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjennomføre kontroll eller nødvendige tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader på eldre rør, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningsmassen.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har en kapasitet på 115 liter og er plassert i kjelleren.

Årstill: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannstanker kan få plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og driftsstans.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré.
Kursfortegnelse i skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983 Tilbygget i 1983. Ukjent når resten av anlegget ble renovert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Nåværende eier har benyttet elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det finnes kun samsvarserklæring for nåværende eier.
Det er montert en ny kurs i 2026.
"Faglært arbeid:
"Samsvarserklæring 20.03.2026
Satt inn ny 16A C Chint jf.aut.
Splittet eksisterende kurs, fått stikk kjøkken på ny sikring. lagt opp til ny stikkontakt over kjøleskap kjøkken på samme nye sikring."
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei El-tilsyn 30.10.2020 ute avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er skjøteledning for oppvaskmaskin.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.



INSTALLASJON		ANLEGG		ADVARSEL	
BR. ELEKTROKAB	%	TEK. ØKT FASE	TRINNFORSKJELL	ADVARSEL	
NO. 75018300				ADVARSEL	
NR.	LESTINGSKATEGORI	AVVIK	LESNING	KLASSIFIKASJON	NR.
1	Stromforsyning	50A			
2	Kontaktkasse	20A			
3	Spennings	10A			
4	LED	10A			
5	Utslagsskilt - VIKINGEN	10A			
6	Utslagsskilt - KONTAKT	10A			
7	Utslagsskilt - SPENN	10A			
8	SP. CAB	20A			
9	SP. KONTAKT	10A			
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					



Beskrivelse

Dreneringen, dersom den finnes, er fra 1962.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke etablert tettesjikt, som grunnmursplast, på muren. Det er observert noe fuktvandring i mur/dekke mot øst. Fra egenerklæringen opplyses det om ukjent drenering og fuktig kjeller. Det fremgår at eventuell drenering er ukjent, og at det trolig ikke er gjort tiltak med dreneringen siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Treverk på vegg i sør må fjernes for å redusere risiko for råte og soppdannelse.

Det bør vurderes å etablere ny drenering og fuktsikring av grunnmuren der dette er mulig, for å hindre videre fuktvandring og redusere risiko for skader på konstruksjonen og innemiljøet.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til økt fuktbelastning, skade på bygningsmaterialer og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell, som er synlig i kjeller og krypkjeller. Under deler av bygget mot øst er det tilkjørte og stedlige masser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein og plass-støpte ringmurer til tilbygget.

Murene er relativt nymalt.

Fra egenerklæring:

"Små sprekker og riss i grunnmur. Lite forandring på de 16 årene siden vi overtok."

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noen sprekker og riss i murene mot nordøst og sørøst. Innvendig tresonit på flere murer er løs.

Det kan finnes forhold som krever ekstra oppmerksomhet som overmale fuger og overflaler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vurder fuging av spekker i mur. Vurder behovet for å feste tresonitplater til mur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren til kjellertrappen er utført i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Murene har skader som følge av alder og påvirkning fra jordtrykk og frost. Betongtrappen har også skader.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Påviste skader på mur og trapp må utbedres, inkludert etablering av ny trapp.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere forringelse, redusert sikkerhet og mulige følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TC 3 Terrenghold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i en øst-sørøstvendt helning.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terrenget fra murene. Dette medfører unødig fuktbelastning av byggegroppen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Fra vest faller terrenget mot krypkjelleren, og inne i krypkjelleren faller terrenget mot kjellermuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget, minimum 1:50 i tre meters bredde fra murene mot vest, for å sikre bortledning av overflatevann og redusere fuktbelastning mot bygningen.

Dersom full terrenjustering ikke er mulig grunnet kostnader og behov for sprengning, bør alternative tiltak vurderes i et avgrenset omfang for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i kjeller og krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TC 2 Terrenghold - 1

Beskrivelse

Eiendommen ligger i en øst-sørøstvendt helning. Boligen har ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog. Naustet ligger innenfor risikoområder for stormflo. Risikoscore totalt: 1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terrenget fra murene, noe som medfører unødig fuktbelastning av byggegroppen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

For naustet er kotehøyder ikke kontrollert. Stormflo vil, basert på kartdata, kunne nå inn til og forbi bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Det bør opparbeides tilfredsstillende fall på terrenget (minimum 1:50) i tre meters bredde fra murene for å sikre bortledning av overflatevann og redusere risikoen for fuktbelastning på byggegroppen og grunnmuren.

Tiltakene bør vurderes i sammenheng med utvendig drenering og fuktsikring for å unngå vanninntrenging og skader på konstruksjonen.

Naustet bør holdes under oppsikt ved varslet stormflo, da kartdata viser at vann kan nå inn til og forbi bygget, noe som kan medføre fuktskader og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



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

Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.



Kommunens ledningskart

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken kan være av glassfiber. Septiktanken kan også være fra 1983, da det også ble søkt om utslippstillatelse dette året.

Forutsatt slamavskiller, utløp til sjø under laveste lavvann og minst 4 m³ tank.

Tanken er plassert nord-nordøst for boligen og ligger utenfor eiendommens grenser ifølge kart.

Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarings.

Kommentar: NB! Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredsstiller dagens krav til størrelse og rensekrav, kan det bli gitt pålegg om utbedring ved en senere anledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Anlegget er over 40 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for septiktanken.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge opp tilstanden til septiktanken jevnlig, og vurdere rehabilitering eller utskifting, da anlegget er over 40 år gammelt og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning, samt at kommunen kan pålegge utbedring dersom anlegget ikke tilfredsstiller dagens krav.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1983. Det er septiktank/slamavskiller med overløp til under laveste lavvann, i henhold til byggetillatelse fra 1983.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og kan være fra 1983 eller nyere. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak tilbygget i 1983

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det er ikke observert utvendig stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport



Ledningskart

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Trapper og trinn på eiendommen, altaner og rekkverk, radon og stormflo.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Bygget ligger i et område med moderat til lav risiko for radon. Kjellertrappen mangler rekkverk. Håndslukkerapparatet er gammelt, observert røykvarsler bør kontrolleres for alder. Stormflo når frem til nauset. Rekkverket på altanen er under 90 cm. Rekkverket på inngangstrappen er under 80 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det bør monteres rekkverk på kjellertrappen og eksisterende rekkverk på altan og inngangstrapp bør forhøyes til dagens krav for å redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og potensiell helserisiko.

Håndslukkerapparatet bør byttes ut og røykvarsler kontrolleres for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risiko for personskafe og materielle skader ved brann.

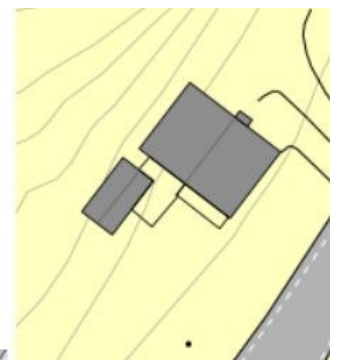
Det bør vurderes tiltak for å beskytte nauset mot stormflo, da gjentatte oversvømmelser kan føre til skader på bygningen og inventar.

Regnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m²/83 m²

Enebolig: 4 Bod, Entré, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bad

Andre bygg: Uthus, Naust

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 900 000

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

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

Enebolig fra ca. 1962. Tilbygget i vest tidlig på 80-tallet, Noe renovering/oppusning fra 2010 frem til 2014.

Det er pr. i dag liten tilgang på små boliger i denne prisklasse, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Naustet over veien gir også eiendommen en maritim tilknytning.

I noen grad sammenlignbare salg som:

Nordhus 57, 8909 BRØNNØYSUND. 130 m². Solgt 06.11.2025. 1 600 000,-

Nordhus 55, 8909 BRØNNØYSUND 146m². Solgt 30.05.2017. Kr 1 600 000,-

Nordhus 49, 8909 BRØNNØYSUND. Solgt 17.09.2018. Kr 1 360 000,-

Sørnesveien 21, 8909 BRØNNØYSUND. Solgt 20.12.2023. Kr 1 100 000,-

Markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi.

Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 9.112,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	9 112
Gebyret for slamtømming avhenger av størrelsen på slamavskilleren. Standardgebyret på kr 3.393,- inkl. mva. er for en slamavskiller fra 0-4 m3. Ut over dette er det kr 848,- inkl. mva. pr m3 over 4m3.	Kr.	1 697
Lite abonnement 140 l dunk kr 6318,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 318
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 730 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 200 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	10 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	380 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 590 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

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

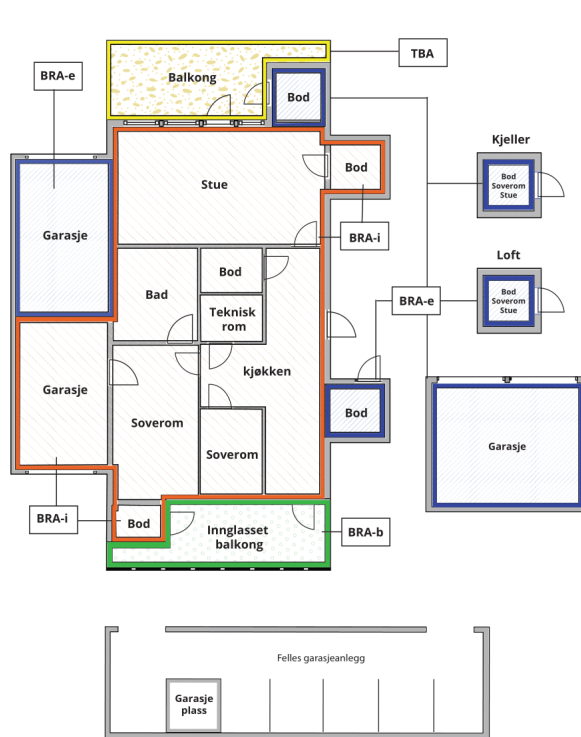
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		29		29			29
Etasje	66			66	23		66
Loft	17			17		7	24
SUM	83	29			23	7	119
SUM BRA	112						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2	
Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad		
Loft	Bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kommunen har ingen opprinnelig informasjon om boligen.

Boligen er tilbygget i 1983, det er levert tegninger datert 04.05.1982, godkjent byggemelding fra 27.09.1983 og midlertidig brukstillatelse fra 01.11.1984.

Tegningen viser innredet hovedplan, dette stemmer med dagens innredning.

For plantegning kjeller, loft og helhetlige fasadetegninger, anbefales dette utarbeidet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: El-arbeider, en ny kurs

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Uthus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ingen opprinnelig eller nyere informasjon om bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ingen opprinnelig eller nyere informasjon om bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	94	30		0	629.7 m ²	Matrikkelbrev, teig 1	Ikke relevant

Adresse

Nordhus 35

Hjemmelshaver

Roalkvam Annette Vik, Roalkvam Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser sør på Nordhus. Det er ca. 5,9 km inn til sentrum. Det er pr. i dag småskole og barnehage nord for eiendommen, ukjent fremtidig status. Det er kort vei til rekreasjonsområder som utmark og sjø. FV 7234 passerer like øst for eiendommen, trafikk og støy fra denne må påregnes.

Adkomstvei

V 7234 passerer like øst for eiendommen
Privat avkjøring inn til eiendommen nord for boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarings.

Tanken ligger like over grensen nord for innkjøring til eiendommen.

Ikke kjent om det forelegger avtale med nabo på dette.

Fra kommunen:

«Kommentar: NB! I tillegg kommer faktura for slamtømming hvert 2. år. Siste tømming var i 2025 og neste tømming etter ordinær rute vil bli i 2027.»

«Gebyret for slamtømming avhenger av størrelsen på slamavskilleren.

Standardgebyret på kr 3.393,- inkl. mva. er for en slamavskiller fra 0-4 m3.

Ut over dette er det kr 848,- inkl. mva. pr m3 over 4m3.»

Estimert i takst til å utgjøre 1 697,- for 2026.

Regulering

Kommuneplanens arealdel

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato 24.06.2020

Plannavn Kommuneplanens arealdel 2020-2030 for Brønnøy

Planidentifikasjon 2013003

Støy Gul sone iht. T-1442 Hensynsone navn H220

Bestemmelsesområde. #1 Hjemmel fysisk utforming av anlegg

Arealbruk LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Arealbrukstatus Nåværende Områdenavn LNF

Kommunen opplyser: "Kommentarer til eksisterende planer: For nærmere beskrivelse av LNFR-formål, se kapittel 5 i vedlagte bestemmelser. "

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken.

Om tomten

Eiendommen BNR 30 er en opparbeidet boligtomt, noe arealer er opparbeidet utenfor grensen.

Det er parkering for to biler mot nord.

Naustet ligger på teig 2 på nedsiden av veien mot sjøen.

Arealet for boligtomten er hentet fra matrikelbrev.

For naustet: Her er det ikke utgått grenser i kart, arealet er ukjent for kommune i matrikelbrevet.

Teig 2 er naustet på Bnr 37.

Ved søk på eiendomsverdi for nausttomten:

"Ubebygd:1813-94/37

Bruksnavn VEISETH 2

Etablert dato 03.10.1973

Selveier tomt 315 m²"

Nausttomten kan være langt mindre enn dette, må oppmåles.

Det vises også til kommunens matrikelbrev som også nevner teig for naustet.

Fra egenerklæring:

"Salget gjelder to eiendommer med eiendomstomt og eget bruksnummer, siden naustet er på en egen eiendom.

Eiendommene er ikke oppmålt så vidt jeg vet. Grensene er beskrevet i gamle dokumenter og med

grensemerker. Grensene som vises på elektroniske kart er ikke nødvendigvis helt nøyaktige."

Tinglyste/andre forhold

Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.

1813-94/30:

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

11.12.1961 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1813 GNR:94 BNR:19

1813-94/37:

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

03.10.1973 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1813 GNR:94 BNR:19

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av bekreftet grunnbok for GNR 94, BNR 30 og 37.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1962

Standard

Variert

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Vurdert til opprinnelig fra 1962.

Beskrivelse

Uthus fra tidlig 60-tallet. Plass-støpte ringmurer på fjell og stedlige masser. Plass-støpt trapp i betong uten rekkverk.

Terrang faller mot bygget fra vest. liten avstand til bjelkelag og kledning.

Bjelkelag i tre med tregulv. Enkeltkledde vegger med malt kledning.

Nyere kledning på flere vegger, eldre kledning mot nord er ikke skiftet. Det er merker etter treskadegjørere på denne kledning, ukjent opprinnelse.

Plassbygget saltak. Taket er tekket med bølgeblekk, malt tekking. Det er ikke etablert undertak. Det er ikke montert takrenner.

Vinduer med enkle glass. Plassbygget dør mot nord.

Bygget er funksjonelt til formålet. Trenger løpende vedlikehold og stedvis renovering i overskuelig fremtid. Da som taktekke, takrenner, undertak, kledning nord, skjevheter, styrke og stabilitet.

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



Tilbygg / modernisering

År	Arbeidstype	Beskrivelse
2017	Renovering	På vedskjulet er kledning byttet på tre vegger

Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

2017

Standard

Normal

Vedlikehold

Nyere bygg

Kommentar

Fra egenerklæring

Beskrivelse

Naustet fremstår som totalrenovert, opplyst i egenerklæring 2017.

Eier opplyser at naustet opprinnelig er fra 60-tallet, toppsvill og takkonstruksjon gjenbrukt.

«Ufaglært arbeid:1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017 Beskrivelse av arbeidet: Naustet er renovert.»

Bygget er fundamentert til terreng og har tresøyler til under bjelkelag. Bjelkelag i tre med tregulv.

Vegger i bindingsverk med liggende kledning av tre. Det er ikke vindsperre i veggene, fuktgjennomslag i kledning vil forekomme.

Det er en plassbygget dør mot sør og plassbygde doble dører mot sjø.

Vinduer i tre med enkle glass.

Plassbygget saltak, ikke undertak.

Taket er tekket med metallplater.

Det er ikke montert takrenner.

Kassene i gavlveggen er ikke underkledde.

Ved stormflo vil floa gå opp på land og inn under naustet.

Funksjonelt bygg til formålet, noe gjenstående arbeid.

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



Tilbygg / modernisering

2017	Renovering	Naustet er total renovert, lite igjen av det opprinnelige bygget.
------	------------	---

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.05.2026	Meglerpakke fra kommunen. Leveret via megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.04.2026	Leveret via megler	Gjennomgått	8	Nei
EC deklarasjon stålpipeline	02.09.2014	Leveret av selger	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	20.03.2026	Leveret av selger	Gjennomgått	2	Nei
El-tilsyn	30.10.2020	Leveret av selger	Gjennomgått	1	Nei
Sjekkliste belegg/gulv våtrom. Timeliste og faktura 2014	30.11.2014	Leveret av selger	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.