



Tilstandsrapport

 Bygget er registrert som 163 - Våningshus benyttes som fritidsbolig.

 Svernøya , 8908 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 88,88, bnr. 5,6, snr. 0,0

Markedsverdi

750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20320-1811

Eiendomsverdi ref nr: QB4913

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 takstopppdrag 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

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige 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

Våningshus benyttet som fritidsbolig. Opprinnelig bygg fra 1800-tallet, tilbygget senere. Sist renovert/pusset opp ca. 1988. Det ble da skiftet vinduer og ytterdør, samt noe bordkledning. Det ble lagt nytt taktekker og montert takrenner. Innvendig ble boligen stedvis pusset opp/renovert, som på stue og soverom i sør for 1.et og deler av loftet mot sør. Strømnettet er i ca. 2011 ombygget til solcelle med konverter til 230v. Vannet må oppfattes som sommervann, ikke i drift pr. i dag. Oppfatter bygningsmassen som egnet for fremtidige større nødvendige renoveringer. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. 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/renovert 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.

Bygget er registrert som 163 - Våningshus benyttes som fritidsbolig. - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besikket fra takfot ved bruk av stige. Taktekingen består av profilerte stålplater. Fra kaldloftet på hovedbygget er det observert gamle bølgeblikkplater. Det ser ut til at det nye taket fra 1988 ble etablert over eldre bølgeblikktekking. Det er ingen adkomst for kontroll mellom taktekket og undertaket. Vindskier og hengbord er i tre, og det er stedvis montert vannbordsbeslag. Nedløp i plast fra 1988. Pipebeslag fra beslag 1988. Vannbordsbeslag fra 1988. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Hovedbygget har tømmervegger. Det er ukjent om det er tømmer, plank eller bindingsverk i deler av konstruksjonen. Deler av konstruksjonen kan være tilbygget etter 1850. Fasaden har stående bordkledning. Noe av kledningen er fra 1988, da det ble skiftet vinduer. Undersøkelsen av kledningen ble utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå rundt bygningen. Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med skrå taksider og hanebjelker med krypeloft for hovedbygget. Tilbygget har et plassbygget saltak med skrå taksider og et lite kaldt loft. Det antas at deler av konstruksjonen kan være tilbygget etter 1850. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har en malt bi-inngangsdør.

Plass-støpte trinn og lite dekke ved hovedinngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Ved renovering bør man være oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. Innvendige overflater er av variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

Gulvet over krypkjeller er av tre, med åser, bjelker, bord og sannsynligvis stubbfill.

Det er ingen adkomst til krypkjelleren.

Det antas at deler av konstruksjonen kan være tilbygget etter 1850. Etasjeskiller er av gulvåser med tregulv. Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850.

Det er støpt gulv på grunn for tilbygget i øst.

Boligen har murstein eller plass-støpt pipe. Det er sotluke og to vedovner i 1. etasje.

Ifølge meglerpakken fra 2024 er det ikke registrert feiing eller tilsyn på eiendommen.

Kommentar: Neste besøk 2025.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke adkomst til krypkjelleren. Inspeksjon er utført fra ventil i mur mot vest.

Boligen har en malt tretrapp.

Innvendig har boligen tredører av variert opprinnelse. Hovedsakelig er det eldre dører, mens det på loftet er noen nyere dører fra 1980-tallet.

Normalt vedlikehold og justeringer må påregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har støpt gulv som er skadet. Det er montert badekar og vask. Veggene har malte plater. Rommet har ikke tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Yttervegg ved badekar. Det vil ikke finnes fukt inne i vegger fra bruk av

våtrommet pr. i dag. Dette har ikke vært benyttet på flere år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malt gulv som er slitt. Det er fuktskade i himling ved pipe.

Plassbygget innredning med slette fronter. Underskap med vask.

Det er ingen ventilasjon fra kjøkkenet.

Det står en gasskomfyr og et gasskjøleskap på kjøkkenet, disse er ikke funksjonstestet.

Det er lagt frem vann og avløp til vask, men vannopplegget er ikke i drift per i dag.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom/bod/teknisk rom. Det er montert et toalett i dette rommet. Toalettet er ikke i bruk per i dag, da det ikke er vann inn til bygget, fordi pumpen i brønnen ikke fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast og kobberør. Innvendig stoppekran er plassert på bod.

Opprinnelsen til installasjonen er ukjent.

Installasjonen vann og avløp, er ikke i bruk per i dag, da det ikke er vann inn til bygget, fordi pumpen i brønnen ikke fungerer.

Per i dag må installasjonen oppfattes som sommervann.

Det er avløpsrør av plast, synlig i kjøkkenbenk, wc/bod og bad.

Opprinnelsen til installasjonen er ukjent.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vannpumpe fra brønn og pumpeanlegg inne i boligen.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Varmtvannstanken har et volum på 194 liter og er trolig fra 1980-tallet. Den er plassert i boden.

Gammelt strømopplegg i boligen, sikringer på vegg ved loftrapp, skrusikringer. Bygningen er frakoblet nettet, mulig dette også gjelder hele øya.

Det er montert solcelleanlegg, 500w med konverter til 230V. Dette anlegget er fra 2011.

Det er fremlagt faktura for solcelleanlegget.

Anlegget leverer strøm til belysning.

Oppdragsgiver opplyser at anlegget ikke leverer nok effekt til pumpe i brønn, anlegget leverer under 1 kilowattime.

Oppdragsgiver opplyser at det følger med et bensinaggregat av type Honda. Dette benyttet til mer strømkrevende oppgaver. Spørsmål til eier kan ikke besvares, (dødsbo)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser eller grunnundersøkelser.

Byggegrunn anses å bestå av stedlige masser.

Det er ikke kjeller under bygget. Boligen har ringmur, støpt dekke på tilbygget i øst.

Bygningen har plass-støpte ringmurer. Det kan også være steinmurer under eldre deler av bygget, som i så fall er påstøpt eller pusset på utsiden.

Eiendommen ligger høyt i terrenget på øya.

Nauttomten ligger ved sjøen. Det er ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Utvendige avløpsrør er av plast, basert på at det er synlig plastrør i tilbygget mot øst. Det er ikke etablert eget avløpsanlegg. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn. Det foreligger ingen utslippstillatelse.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område registrert som moderat til lav risiko for radon.

Lofstrapp er bratt. Gammel røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	133 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m ²
Totalpris	750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bygget er registrert som163 - Våningshus benyttes som fritidsbolig.

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er registrert som163 - Våningshus benyttes som fritidsbolig.

Bygget er omtalt i Matrikkelrapport Eiendom og Matrikkelrapport bygg.

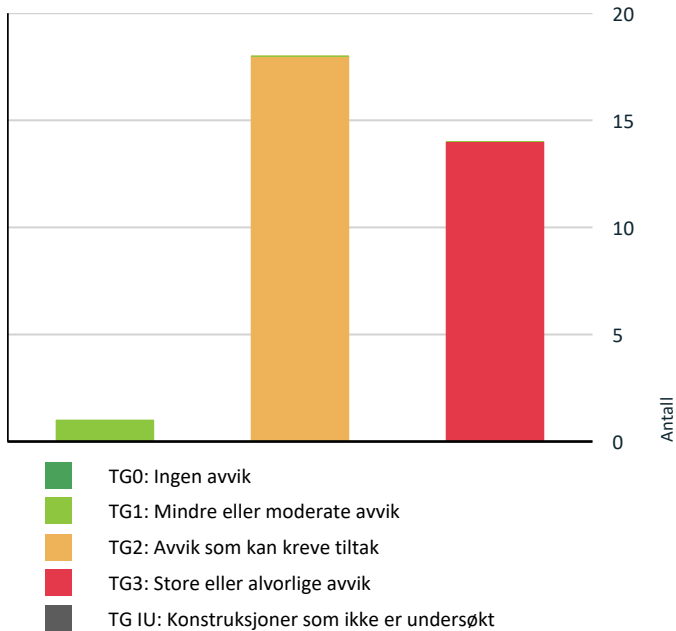
Kommunen har ut fra meglerpakken ingen opplysninger og byggesak, tegninger eller annet vedrørende bygget.

Det spekuleres ikke her i eventuelle konsekvenser og tiltak knyttet til det overstående.

Det vises her til kommunen for ytterligere avklaring.

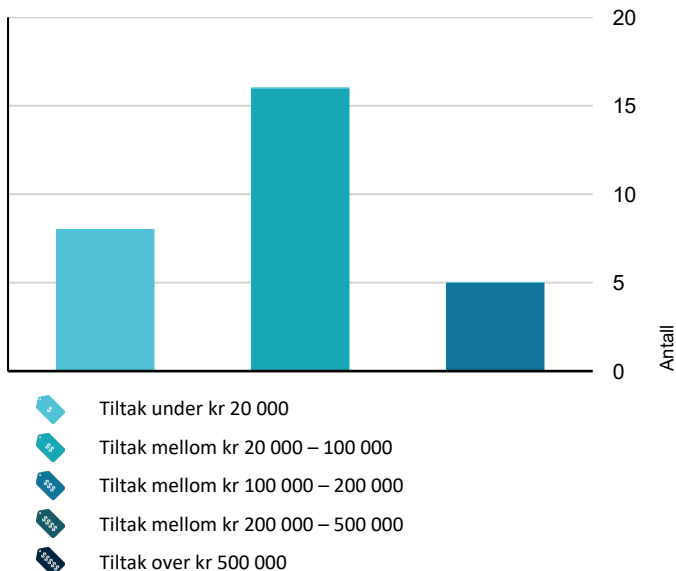
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det viset til megler for årlige kostnader tilknyttet eiendommene.

Oppsummering av avvik

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

Bygget er registrert som 163 - Våningshus benyttes som fritidsbolig.

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon/kledning med råte [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Bi-inngangsdør [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Kun takrenner [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom/teknisk > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BYGGET ER REGISTRERT SOM163 -



Byggeår
1850

Kommentar
Antatt av kontaktperson

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Lav

Vedlikehold
En god del etterslep

Tilbygg / modernisering

1988	Renovering	Bygningsmassen ble delvis renoverert på 80-tallet. Vinduer, noe kledning, takrenner og taktekke. Flere innvendige overflater ble pusset opp. Det ble montert solcelleanlegg.
------	------------	--

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Rust på platekanter og løsnende spiker bør utbedres for å hindre videre korrosjon og redusere risikoen for lekkasjer.

Vindskier og vannbord i vest bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres for å unngå råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UTVENDIG

⚠ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Taktekingen består av profilerte stålplater. Fra kaldloftet på hovedbygget er det observert gamle bølgeblikkplater. Det ser ut til at det nye taket fra 1988 ble etablert over eldre bølgeblikkteking. Det er ingen adgang for kontroll mellom taktekket og undertaket. Vindskier og hengbord er i tre, og det er stedvis montert vannbordbeslag.

Årstall: 1988 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert noe rust på platekanter og flere steder på taktekingen. Det er også registrert noen løsnende spiker på taket. Vindskier og vannbord i vest har begynnende skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



TC 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp i plast fra 1988. Pipebeslag montert, beslag fra 1988. Vannbordbeslag fra 1988.

Årstall: 1988 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tett takrenne på vestsiden.

Lekkasjer fra pipehatt, dages status er ukjent.

Det mangler bend på taknedløp i nordøst.

Noen vannbordbeslag har blåst av.

Ved reovering av taket i 1988 skulle det vært montert takstige og snøfangere i henhold til gjeldende krav på det tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres takstige og snøfangere i henhold til kravene som gjaldt ved reoveringstidspunktet i 1988, for å sikre trygg adkomst til pipe for feier og redusere risiko for personskader og materielle skader ved snø- og isras fra taket.

Det bør etableres et tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader og redusert levetid på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Tette takrenner må renses for å sikre god vannavledning og forhindre vannskader.

Lekkasjer fra pipehatt bør utbedres for å hindre inntrenging av vann og påfølgende fuktskader.

Bend på taknedløp i nordøst må monteres for å sikre korrekt bortledning av vann.

Vannbordbeslag som har blåst av må festes eller erstattes for å beskytte underliggende konstruksjoner mot fukt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TC 2 Kun takrenner

Beskrivelse

Takrenner fra 1988, utført i plast.

Årstall: 1988 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrennene bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes utskifting innen rimelig tid for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og skader på fasade og grunnmur.



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Hovedbygget har tømmervegger. Det er ukjent om det er tømmer, plank eller bindingsverk i deler av konstruksjonen. Deler av konstruksjonen kan være tilbygget etter 1850. Fasaden har stående bordkledning. Noe av kledningen er fra 1988, da det ble skiftet vinduer.

Undersøkelsen av kledningen ble utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå rundt bygningen.

Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindspærre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er observert muselort i tilbygget i øst og på kaldt loft. Skader fra dette kan ikke utelukkes i lukkede konstruksjoner.

Deler av kledningen har liten avstand til terreng.

Det er målt forhøyet fuktkvotient i bunnsvill på bad.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres smådyrsperre for å hindre mus og andre skadedyr i å komme inn i bygningen, da det er observert muselort og det ikke kan utelukkes skader i lukkede konstruksjoner.

Kledningen bør ha tilstrekkelig avstand til terreng for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Det anbefales å undersøke og eventuelt utbedre forhøyet fuktkvotient i bunnsvill på bad, da dette kan føre til råte og svekkelse av konstruksjonen.

Ved reovering må det påregnes at skjulte skader i konstruksjonene kan avdekkes, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



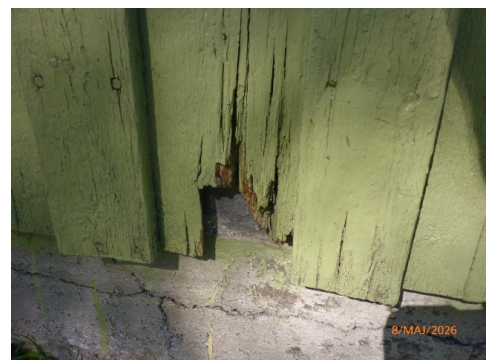
sør



sørvest



sørøst



øst

⚠ TG 3 Veggkonstruksjon/kledning med råte

Beskrivelse

Deler av fasaden/konstruksjonen har etablerte råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er godt etablerte råteskader flere steder på fasaden, spesielt mot sør, sørvest, øst og sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede deler av fasaden og veggkonstruksjonen må skiftes ut, og årsaken til råteskadene bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere skade på bærende konstruksjoner, samt økt fare for sopp, skadedyr og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med skrå taksider og hanebjelker med krypeloft for hovedbygget.
Tilbygget har et plassbygget saltak med skrå taksider og et lite kaldt loft.
Det antas at deler av konstruksjonen kan være tilbygget etter 1850.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert lekkasjer rundt pipen.

Det er ikke tilstrekkelig plass for adkomst til kryploftet.

Det er observert muselort i tilbygget mot øst og på kaldloftet.

Det er svank i taksidene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av lekkasjer rundt pipen og eventuelle følgeskader i takkonstruksjonen.

Manglende adkomst til kryploftet gjør det vanskelig å inspisere og vedlikeholde konstruksjonen, noe som kan føre til at skader ikke oppdages i tide.

Observasjon av muselort indikerer aktivitet av skadedyr, og tiltak for å hindre videre inntrenging bør iverksettes for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

Svank i taksidene kan tyde på svekkelser eller deformasjoner i takkonstruksjonen, og bør undersøkes nærmere for å vurdere behov for utbedring.

Ved renovering må det påregnes at skjulte skader kan avdekkes, noe som kan medføre økte kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



tilbygget øst



Hovedbygget



Hovedbygget



Hovedbygget

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen på tilbygget i øst har områder som kan indikere lekkasjer. Det er ikke observert skader på taktekking som viser hvor dette eventuelt kan komme inn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lekkasjer fra områder med eller i pipehatt.

Det er observert noe vann på gulvet i tilbygget mot øst, ukjent status.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av takkonstruksjonen, pipehatten og tak på tilbygget i øst for å identifisere og utbedre lekkasjepunkter.

Dersom lekkasjene ikke utbedres, kan dette føre til fuktskader, råte og svekkelse av konstruksjonen, samt økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktskader i kjøkkenhimling ved pipe.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør skiftes ut vinduer med punkterte eller sprukne glassruter for å unngå varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Dette omfatter i all hovedsak samtlige vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 1988 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag under døren, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid for dørkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under døren for å hindre fuktinntrengning og forlenge levetiden til dørkonstruksjonen.

Tiltaket bør vurderes i sammenheng med eventuell utskifting eller oppgradering av trapp, for å sikre en helhetlig løsning og unngå frentidige fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Bi-inngangsdør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har en malt bi-inngangsdør.

Årstall: 1988 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskiftning av fukt- og råteskadet treverk for å hindre videre forringelse av døren og omkringliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økt risiko for ytterligere skader, varmetap og redusert funksjon på døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plass-støpte trinn og lite dekke ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader på betongen ved utvendige trapper og dekke ved hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av skadet betong på trapp og dekke for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller ulykker. Montering av rekkverk anbefales for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Ved renovering bør man være oppmerksom på at enkelte eldre

bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Innvendige overflater er av variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

TG 3 gjelder kun for overflater med synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skader i kjøkkenhimling, slitasje på kjøkkengulv, avflasset maling, løs tapet og skader på gulv i tilbygget mot øst er registrert. Det er også observert enkelte overflater med spor etter muggsopp. Dette er ikke uvanlig i bygg uten oppvarming, da dette kan gi høy innvendig relativ luftfuktighet i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med skader, slitasje og spor etter muggsopp bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for helseplager og skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnader for utbedring vil variere ut fra egen kompetanse og valgt omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



⚠ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvet over krypkjeller er av tre, med åser, bjelker, bord og sannsynligvis stubbfill.

Det er ingen adkomst til krypkjelleren.

Det antas at deler av konstruksjonen kan være tilbygget etter 1850.

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.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er observert muselort i tilbygget i øst og på kaldt loft.

Det er risiko for at det kan forekomme skader fra dette i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Ved renovering må det påregnes å avdekke skjulte skader i konstruksjonene, spesielt i gulv mot grunn over krypkjeller, og dette kan også omfatte yttervegger ned mot gulvet.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av sopp-, råte- og fuktskader, samt eventuelle skader forårsaket av mus.

Utbedring av påviste skader bør utføres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne, dårlig innelima og skadedyrangrep.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



⚠ TG 2 Etasjeskille

Beskrivelse

Etasjeskiller er av gulvåser med tregulv. Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850.

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.

Styrke, stivhet og stabilitet har referanse til eldre utgatte byggeforskrifter.

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.

⚠ TG 3 Gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er støpt gulv på grunn tilbygget mot øst som wc/bod og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er større skader i det støpte dekke.

Ved fuktsøk er det registrert forskjeller i ledeevne som indikerer fuktvandring fra grunnen.

Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av skadene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer av skadene i det støpte dekket. Utskifting av konstruksjonen kan bli nødvendig for å hindre videre fuktvandring og forringelse av bygningsmassen, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader, råte og redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TC 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har murstein eller plass-støpt pipe. Det er sotluke og to vedovner i 1. etasje.

Ifølge meglerpakken fra 2024 er det ikke registrert feiling eller tilsyn på eiendommen.

Kommentar: Neste besøk 2025.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er en ventil i røykløpet på kjøkkenet som har falt ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En full renovering eller utskifting av pipe samt ildsteder må utføres for å sikre forskriftsmessig og trygg bruk, og for å redusere risikoen for brann og lekkasje av røykgasser.

For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og takstige, kontakt ditt stedlige brann- og feietilsyn.

Ventilen i røykløpet på kjøkkenet må monteres korrekt for å unngå lekkasje av røykgasser og redusert trekk, noe som kan medføre fare for brann og helseskadelige forhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TC 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke adkomst til krypkjelleren. Inspeksjon er utført fra ventil i mur mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Fra ventilen i vest er det observert treverk med råteskader i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av krypkjelleren, inkludert å etablere bedre adkomst for fullstendig inspeksjon. Skadet treverk må skiftes ut, og nødvendige tiltak for å redusere fuktighet og forbedre ventilasjon bør vurderes.

Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for videre forringelse av bærende konstruksjoner, som kan føre til svekket bæreevne, soppangrep og potensielt kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TC 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er bratt, har korte inntrinn og noe lav høyde i trappevekslingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre trappen for å oppnå bedre sikkerhet og brukervennlighet, da korte inntrinn og lav høyde i trappevekslingen øker risikoen for fall og ulykker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TC 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen tredører av variert opprinnelse. Hovedsakelig er det eldre dører, mens det på loftet er noen nyere dører fra 1980-tallet. Normalt vedlikehold og justeringer må påregnes.

Tilstandsrapport

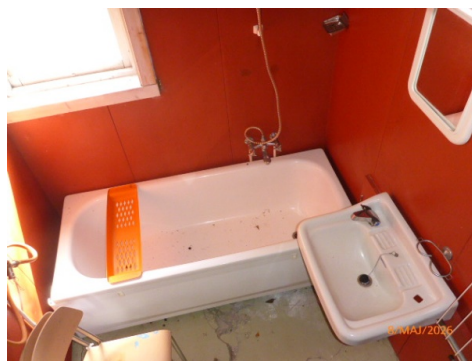


- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet må totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent tettesjikt og utbedring av skadet gulv, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende tettesjikt og skader på gulvet medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

⚠ TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har støpt gulv som er skadet. Det er montert badekar og vask. Veggene har malte plater. Rommet har ikke tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

HOVEDETASJE > BAD

⚠ TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Yttervegg ved badekar. Det vil ikke finnes fukt inne i vegger fra bruk av våtrommet pr. i dag.
Dette har ikke vært benyttet på flere år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktvandring i gulvet og råteskader i yttervegger.
Ved fuktsøk er det registrert forskjeller i ledeevne som indikerer fuktvandring fra grunnen.
Fuktmåling viser forhøyet fuktkvotient på ca. 20 % i bunnsvill under vask ved badekar.
Registrert og målt fukt er en konsekvens av konstruksjonens oppbygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres for å utbedre fukt- og råteskader i yttervegger og gulv.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være risiko for videre utvikling av råte og fuktskader, som kan føre til svekket bæreevne og ytterligere skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TC 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har malt gulv som er slitt. Det er fuktskade i himling ved pipe. Plassbygget innredning med slette fronter. Underskap med vask. Det står en gasskomfyr og et gasskjøleskap på kjøkkenet, disse er ikke funksjonstestet.
Det er lagt frem vann og avløp til vask, men vannopplegget er ikke i drift per i dag.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stedvis er det større bruksslitasje og tegn til elde på overflater og kjøkkeninnredning. Gulv og tak er vurdert under innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av overflater og kjøkkeninnredning med større bruksslitasje og tegn til elde, for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.
Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og eventuelt behov for mer omfattende tiltak på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

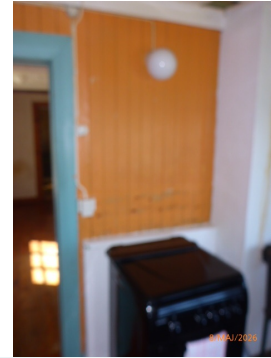
- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og fjerning av fukt og matos. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse, samt redusert komfort for beboerne.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM/TEKNISK

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom/bod/teknisk rom. Det er montert et toalett i dette rommet. Toalettet er ikke i bruk per i dag, da det ikke er vann inn til bygget fordi pumpen i brønnen ikke fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettet er ikke i bruk per i dag. Tilstanden på toalett, kvern og avløp er ukjent, da det ikke er vann inn til bygget fordi pumpen i brønnen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av toalett, kvern og avløp når vannforsyningen er gjenopprettet, for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Konsekvensen av manglende undersøkelser er at skjulte feil kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til funksjonssvikt eller kostbare reparasjoner ved senere bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast og kobberør. Innvendig stoppekran er plassert på bod. Opprinnelsen til installasjonen er ukjent. Installasjonen er ikke i bruk per i dag, da det ikke er vann inn til bygget, fordi pumpen i brønnen ikke fungerer. Per i dag må installasjonen oppfattes som sommervann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør gjennomgå av autorisert rørlegger før det tas i bruk, og nødvendige utbedringer må utføres for å sikre forsvarlig og forskriftsmessig drift.

Konsekvensen av å ta anlegget i bruk uten utbedringer og kontroll er økt risiko for lekkasjer, vannskader og driftsproblemer, samt at ufagmessig utførelse kan føre til ytterligere kostnader og skader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast, synlig i kjøkkenbenk, bod og bad. Opprinnelsen til installasjonen er ukjent. Avløpsrørene er ikke i bruk per i dag, da det ikke er vann inn til bygget, fordi pumpen i brønnen ikke fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Installasjonen har varierende kvalitet, og det er indikasjoner på at deler av arbeidet kan være utført som egeninnsats. Det foreligger ikke tilstrekkelig informasjon om hvordan håndteringen av avløpsvann er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av VVS-installasjonen, og anlegget bør gjennomgå av autorisert rørlegger før det tas i bruk.

Manglende dokumentasjon og mulig ufagmessig utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, feilfunksjon og skader på bygningskonstruksjoner ved senere bruk.

Det må påregnes utbedringer og kostnader for å sikre forsvarlig og forskriftsmessig drift av anlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! 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.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vannpumpe fra brønn og pumpeanlegg inne i boligen. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonen fremstår med varierende utførelseskvalitet, og det er indikasjoner på at deler av arbeidet kan være utført som egeninnsats.

Installasjonen er ikke funksjonstestet. Årsaken til at funksjonstest ikke er gjennomført, er ikke oppgitt og bør spesifiseres.

Det er usikkerhet knyttet til tilstanden på pumpen i brønnen, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pumpeanlegget bør undersøkes nærmere av fagperson for å avklare tilstand og eventuelle skader, samt årsak til at funksjonstest ikke er gjennomført.

Det bør også vurderes om det er behov for reparasjon eller utskifting av pumpe i brønn, og om strømtilførsel fra aggregat er tilstrekkelig og hensiktsmessig.

Konsekvensen av manglende utbedring er at vannforsyningen til bygget ikke fungerer, noe som kan medføre redusert bokomfort og bruksmuligheter, samt økte kostnader ved senere utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på 194 liter og er trolig fra 1980-tallet. Den er plassert i boden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er ikke i bruk per i dag, da det ikke er vann inn til bygget fordi pumpen i brønnen ikke fungerer. Anlegget krever strøm fra aggregat for drift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare funksjon og tilstand på varmtvannstanken, spesielt med tanke på alder.

Tiltak og kostnader må påregnes for å sikre at anlegget oppfyller gjeldende forskrifter og for å redusere risiko for vannskader, elektriske feil eller plutselig svikt i varmtvannsforsyningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig 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

Gammelt strømpoplegg i boligen, sikringer på vegg ved loftstrapp, skrusikringer. Bygningen er frakoblet nettet, mulig dette også gjelder hele øya.

Det er montert solcelleanlegg, 500w med konverter til 230V. Dette anlegget er fra 2011.

Det er fremlagt faktura for solcelleanlegget.

Anlegget leverer strøm til belysning.

Oppdragsgiver opplyser at anlegget ikke leverer nok effekt til pumpe i brønn, anlegget leverer under 1 kilowattime.

Oppdragsgiver opplyser at det følger med et bensinaggregat av type Honda. Dette benyttet til mer strømkrevende oppgaver. Spørsmål til eier kan ikke besvares, (dødsbo)

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

rehabiliteret (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent, kan ikke besvares.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
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 El-installasjon, opplegg og aggregat er ikke funksjonstestet ved befaring.
Det opprinnelige anlegget er over 60 år.
Solcelleanlegget er over 15 år.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.**

Generell kommentar

Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget for dette tas i bruk, kontakt autorisert El-fagmann.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser eller grunnundersøkelser. Byggegrunn anses å bestå av stedlige masser.

⚠ TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke kjeller under bygget. Boligen har ringmur, støpt dekke på tilbygget i øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert drenering eller fuktsikring ved ringmurer eller støpt dekke. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres drenering rundt bygget samt fuktsikring av ringmurer og støpt dekke for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen over tid.

Manglende tiltak kan føre til unødig fuktbelastning av krypkjeller og dekke på grunn, noe som kan gi alvorlige følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har plass-støpte ringmurer. Det kan også være steinmurer under eldre deler av bygget, som i så fall er påstøpt eller pusset på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis skader på murene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og skader i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning, som kan føre til frostsprengning og svekkelse av byggets stabilitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger høyt i terrenget på øya.

Nauttomten ligger ved sjøen. Det er ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Vurdering av avvik:

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

Nausttomten ligger i et aktsomhetsområde berørt av stormflo. Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terrenget fra murene. Dette medfører økt fuktbelastning på byggegropen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

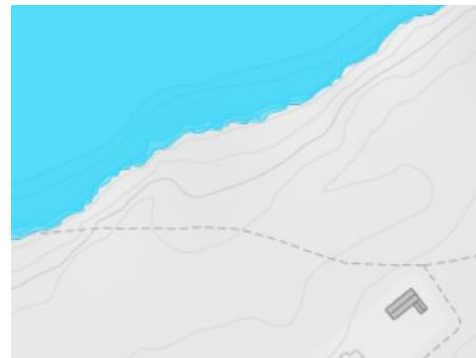
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør opparbeides tilfredsstillende fall på terrenget, minimum 1:50 i tre meters bredde fra murene, for å sikre bortledning av overflatevann.

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning på byggegropen og risiko for fuktskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast, basert på at det er synlig plastrør i tilbygget mot øst. Det er ikke etablert eget avløpsanlegg. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn. Det foreligger ingen utslippstillatelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vannkvaliteten er ikke dokumentert.

Lokk på brønn er utslitt og bør vurderes skiftet.

Status på pumpe i brønn er ukjent.

Det er ukjent tilstand på avløpsrør fra bygget og hvor disse rørene ender.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Foreta kontroll av brønnvann.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnen for å sikre at vannet er trygt å bruke.

Lokk på brønn bør skiftes for å hindre forurensning av drikkevannet.

Status på pumpe i brønn bør undersøkes for å sikre stabil vanntilførsel.

Det anbefales å kartlegge tilstand og trasé for utvendige avløpsrør for å avdekke eventuelle lekkasjer eller feil, samt hvor avløpsvannet føres.

Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand medfører økt risiko for forurensning, driftsstans og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2026



2024

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område registrert som moderat til lav risiko for radon.

Loftstrapp er bratt. Gammel røykvarsler og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget, da manglende målinger og radonsperre gir økt usikkerhet og risiko for helseskadelige radonnivåer.

Rekkverkshøyder og håndløper bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker i trappeløpet.

Brannslukningsapparat og røykvarsler bør skiftes ut eller utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

Tilstandsrapport

Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/133 m²

Bygget er registrert som 163 - Våningshus benyttes som fritidsbolig.: Hall m/trapp, Kjøkken, Spisestue, Stue, 7 Soverom, 2 Gang, Bad, Toalettrom, Bod, Trapperom, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 750 000

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 1 600 000

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

750 000

Konklusjon markedsverdi

750 000

Markedsvurdering

Spesiell eiendom tilgjengelig på Svennøya i Skillebotnfjorden.

Våningshus benyttet som fritidsbolig med tilhørende ubebygget nausttomt.

Det finnes få direkte sammenlignbare salg for slike objekter, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, 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. Det påpekes at ved søk på eiendomsverdi er det avvik fra vurdert markedsverdi. 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.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble etter befaringgjennomgått med selger over tlf.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 1813-104/647/0/0 ,8904 BRØNNØYSUND 35 m ² 1991 1 sov	09-02-2020	1 670 000	1 100 000		1 100 000	31 429
2 Yttertorget 18 ,8909 BRØNNØYSUND 57 m ² 1995 3 sov	08-05-2025	1 500 000	1 300 000		1 300 000	22 807
3 1813-98/30/0/0 ,8909 BRØNNØYSUND 48 m ² 1989 1 sov	11-08-2025	1 250 000	1 000 000		1 000 000	20 833
4 Hopen 4 ,8960 VELFJORD 41 m ² 1988 2 sov	01-07-2025	1 000 000	900 000		900 000	20 000
5 Vedal 29 ,8908 BRØNNØYSUND 65 m ² 1998 2 sov	01-07-2025	950 000	800 000		800 000	12 121
6 Kjøløyveien 72 ,8908 BRØNNØYSUND 115 m ² 1900 4 sov	02-09-2018	1 250 000	1 250 000		1 250 000	10 870
7 Kvalvikveien 39 ,8920 SØMNA 123 m ² 1875 4 sov	19-09-2024	900 000	1 050 000		1 050 000	8 015
8 Sømnesøya 1 ,8920 SØMNA 150 m ² 1898 4 sov	24-04-2022	1 000 000	1 025 000		1 025 000	6 833

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Bygget er registrert som163 - Våningshus benyttes som fritidsbolig.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 480 000
Sum teknisk verdi - Bygget er registrert som163 - Våningshus benyttes som fritidsbolig.	Kr.	1 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 300 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 600 000
--	------------	------------------

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

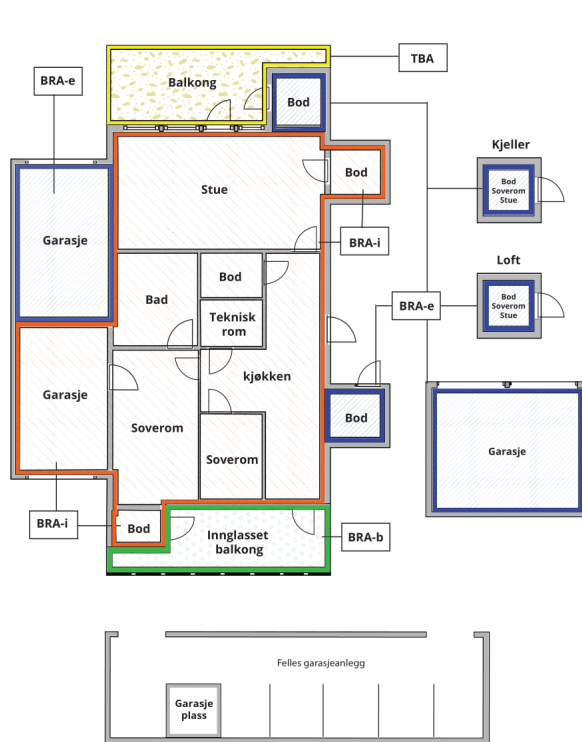
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bygget er registrert som 163 - Våningshus benyttes som fritidsbolig.

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)				
Hovedetasje	76			76			76
Loftetasje	57			57		7	64
SUM	133					7	140
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, soverom, bi-inngang, bad, toalettrom/teknisk, bod		
Loftetasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, kott		

Kommentar

Boligen har lavere romhøyde enn vanlig i dag, i hovedsak rundt 2 meter. Dette vil være naturlig på et bygg opprinnelig fra 1800-tallet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er registrert som 163 - Våningshus benyttes som fritidsbolig.

Bygget er omtalt i Matrikkelrapport Eiendom og Matrikkelrapport bygg.

Kommunen har ut fra meglerpakken ingen opplysninger og byggesak, tegninger eller annet vedrørende bygget.

Det spekuleres ikke her i eventuelle konsekvenser og tiltak knyttet til det overstående.

Det vises her til kommunen for ytterligere avklaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	88	5		0	1402.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Annatun på Svennøya

Hjemmelshaver

Helgesen Ørnulf (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	88	6		0	338.1 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Nausttomta

Hjemmelshaver

Helgesen Ørnulf (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Svennøya i Brønnøy. Øya ligger nordøst for Torgfjorden, nærmere bestemt i Skillebotnfjorden. Idyllisk, solrikt og barnevennlig område. Beiteområde for sau pr. i dag, husk båndtvang. Allemannsrettene gjelder også på Svennøya. Øya består av fjære, badestrand i sør, beite og skog.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inne på øya, det er gangbar adkomst via beite fra sjø.

Det er ca. 120 meter fra nausteiendommen ved sjøen til hytten.

Det er noen installasjoner for grunneier og for sauehold på øya, ingen kjente nedskrevne bruksretter for andre enn disse.

Det er ca. 1,1 km fra fastlandet på Kråknes i sør og ca. 1,3 km til Tverrøya ved flyplassen i vest.

Det er ca. 7 km med båt til sentrum av Brønnøysund.

Eiendommen har ingen spesifikke avtaler som kan overdras eller rettigheter på land for båt-utsett osv. Adkomst blir med egen båt, eller ved skyss.

Det vises til skjøter, anbefales juridisk vurdert.

Tilknytning vann

Privat brønn. Ikke i bruk pr. i dag, pumpe virker ikke. Ingen analyse av vannkvalitet, pr. i dag må dette oppfattes som forbruksvann, ikke drikkevann.

Ikke kjent om brønnen gir vann gjennom hele sommeren.

Tilknytning avløp

Avløp antatt til terreng, ukjent status. Det finnes ingen utslippstillatelse.

Regulering

Området er i kommunens arealdelplan gitt betegnelsen LNFR område.

Planidentifikasjon 2013003

Plantype Kommuneplanens arealdel

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato 24.06.2020

Plannavn Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Brønnøy

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

Arealbrukstatus Nåværende

Områdenavn LNF

Bestemmesområde.

Navn#1

Hjemmelfysisk utforming av anlegg

Kommune opplyser i meglerpakken:

«Kommentarer til eksisterende planer: For nærmere beskrivelse av LNF-områder og hva som gjelder innenfor slike - se kapittel 5 i vedlagte bestemmelser og retningslinjer.»

For ytterligere kommentar, eventuelle endringer og dagens eksakte status, henvises det til meglerpakken med vedlegg og eller planavdelingen som besitter planbestemmelser og retningslinjer i arealdelplanen.

Om tomten

Boligtomten 1813-88/5 er på 1 402,5 m² ref. kartverket. Tomten er opparbeidet med noe plen og noe utmark, det er busker og trær eiendommen. Det er gjerde rundt eiendommen, antar at eiendommen selv har gjerdeplikt.

Reparasjoner av grunder og gjerde må utføres, sau på øya bruker også dette til beite pr. i dag.

Noe ugunstig fradeling med grenser helt inn på stedlige trær flere steder.

Brønnen ligger inne på eiendommen øst for boligen.

I sør er det tufter etter eldre bebyggelse, vises ved gamle steinmurer.

Nausttomten 1813-88/6 ved sjøen er en naturtomt på 338,1 m² ref. kartverket.

Det er rester etter mulig tidligere naust ved noe betong på grunn mot sør.

Det er ikke spesifikk gangvei til nausttomten, adkomst over beite pr. i dag.

Nausttomten berøres av stormflo.

For nausttomten: Eiendommen endelige potensiale innenfor rammene av LNFR område, eventuelle servitutter og kjøpers planer, kan kun materialiseres gjennom godkjent byggesak.

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok. Dette nå undersøkes nærmere for begge eiendommen. Se også skjøter for tidligere overdragelser, disse trenger sannsynlig vis presiseringer. Kontakt juridisk fagkompetanse på de aktuelle problemstillingene.

Bygningsnummert: 187575796

Type: 163 - Våningh. benyttes som fritidsb

Status: Tatt i bruk

SEFRAK: Ja

Fredet: Nei

Stue, Svenøy, Nordgår'n.

Meldepliktig ved riving/ombygging.

«SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Norge) er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminne. Registreringa vart gjennomført som feltarbeid i åra 1975-1995. I Finnmark vart bygninger bygde før 1945 registrerte, mens det for resten av landet vart registrert bygninger bygde før 1900. Bygningene ble også kartfesta, oppmålt og fotografert. I alt er det registrert ca. 515.000 einingar i SEFRAK-registeret.

Dersom du eig ein bygning som er SEFRAK-registrert, kan du kontakte kulturetaten i kommunen og be om kopi av originalskjemaet med alle opplysningene om bygningen.

Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at det bør gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før ein eventuelt gir løyve til å rive, flytte eller endre bygningen.» Eiendommens endelige potensiale innenfor rammene av reguleringsplan, eventuelle servitutter og kjøpers planer, kan kun materialiseres gjennom godkjent byggesak.

Forsikring

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

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.05.2026	Meglerpakken er fra 2024.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
TSR	10.06.2024	Utarbeidet av undertegnede	Gjennomgått	36	Nei
Kvittering solcelleanlegg	14.06.2011	Fremvist 2024	Gjennomgått	1	Nei
Målebrev 88/5	13.08.1986	Fremvist 2024	Gjennomgått	2	Nei
Målebrev 88/6	22.09.1987	Fremvist 2024	Gjennomgått	2	Nei
Skjøte	23.08.1986	Fremvist 2024	Gjennomgått	3	Nei
Skjøte	18.01.1988	Fremvist 2024	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

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.