

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fjellsøymarka 31, 8909 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 96, bnr. 28

## Markedsverdi

### 3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m<sup>2</sup> BRA-i: 184 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 20320-1789

Eiendomsverdi ref nr: TV7035

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 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 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

Enebolig med sokkeletasjen fra 1974. Tilbygget garasje og vinterhage.  
Varierte intervaller på renovering og oppgraderinger.  
Videre løpende vedlikehold, oppgraderinger og renoveringer må påregnes.  
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav.  
Hensyntatt alder på 52 år 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.  
Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. 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/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.

## Enebolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater. Det er bordtro mot kaldt loft, noe som ikke åpner for kontroll under taktekket.  
Kasser, hengbord og vindskier er i tre med variert kvalitet og opprinnelse. Noen vindskier er fra 2018.  
Taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke fremsatt stige, og det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Takrenner i plast, rennekroker i jern. Taknedløp i plast.  
Takkvann er ført til oppstikkende rør ved mur, etablert ca. 2018.  
Det er en enkel snøfanger på taket mot øst, denne er montert etter byggeåret.  
Det er montert takstige til pipen for ca. 10 år siden. Sist feid/kontrollert 21.10.2024. Ingen avvik.  
Den gamle stigen anbefales fjernet.  
Verandaen i sørøst har renne og nedløp i aluminium.  
Altanen i sør har bukkede renner og nedløp i metall.  
Luftehatter og pipebeslag er fra byggeåret.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.  
Fasade/kledning består av stående bordkledning, samt liggende kledning på sperrene i gavlveggene. Enkelte bord i fasaden er skiftet som en del av løpende vedlikehold. Fasaden ble malt i 2018.  
Normalt videre løpende vedlikehold må påregnes.  
Fasaden er inspisert fra bakkenivå.  
Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.  
Takkonstruksjonen har kaldt loft med plassbygde W-takstoler i tre. Det er adkomst til kaldt loft via luke med stige.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt byggeår.  
Glass i vinduet mot sørvest ble skiftet på 1980-tallet.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass.  
Vinduet på badet ble montert ca. 2012.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Vaskeromsdør i tre fra byggeår med enkelt glass.  
Dør til luftevindu i tre fra byggeår med koblet glass.  
Mot altanen i sør er det en tredør med tolags glass. Døren er fra ca. 2005.  
Til garasjen er det en malt tredør med tolags glass. Døren er fra ca. 2014.  
Garasjeport i metall, leddport med portåpner.  
Mot sør er det i ca. 1983 oppført en garasje med støpt dekke som tak. Her er det en altan på ca. 17 m<sup>2</sup>, mens resten av arealet dekkes av en vinterhage fra ca. 2020 på ca. 15 m<sup>2</sup>.  
Det er rekkverk i tre og tredekke på altanen.  
Vinterhagen er oppført i tre, med brukte trevinduer og dør i PVC med tolags glass. Plassbygget skråtak med lysplater.  
Det er montert rammer med enkle glass og skyvedørsefelt mot øst.  
Mot nordøst i 2. etasje er det en lufteveranda tilknyttet et soverom. Denne er selvbærende og har et areal på ca. 5,7 m<sup>2</sup>.  
Verandaen har bunntekking, tredekke og rekkverk i tre.  
Takrenner er fra ca. 2003, og både renne og nedløp er i aluminium.  
Ved hovedinngangen er det bygget en terrasse i ca. 2022. Denne er på ca. 20 m<sup>2</sup> og oppført over plass-støpt flate på grunn.  
Plassbygget trapp i tre til altan/vinterhage mot sør.  
Opprinnelig bi-inngang i nord fra byggeåret ble utvidet noe senere.  
Det er etablert et skråtak på lecavegger.  
Plass-støpt vegg og murer, leca i tilbygget del. Taket dekker ca. 14 m<sup>2</sup>.  
Vedboden har tregulv, vegger i tre med stående kledning og skråtak.  
Det er skjevheter i konstruksjonen, råte på kledningen og manglende takrenner. Plassbygget dør i nord, åpen løsning i sør.  
Taket dekker ca. 12,4 m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen fra 1974 er pusset opp/renovert ved varierte intervaller og i ulikt omfang.  
Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.  
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater, og innvendige tak har himlingsplater.  
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.  
Boligen har elementpipe fra byggeåret. Sotluke er plassert i sokkelen. Vedovn er plassert på stuen i 2. etasje.  
Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.  
Det ble utført tilsyn ved fyringsanlegget 18/3-2026.  
I sokkel med rom under terreng er det overflater av variert kvalitet og opprinnelse.

# Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod i utforet vegg mot vest. Det er også tatt hull i oppforet gulv på boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6% og 13,1%. Boligen har en malt tretrapp. Innvendig har sokkeletasjen malte, glatte dører. Innvendig i 2. etasje har boligen profilerte lettdører. Lukkede konstruksjoner i gulv, vegger og tak.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet er opprinnelig fra byggeår. Gulvet er på et tidspunkt påstøpt med gulvvarme og belegg. Plastsluk fra byggeår, ikke tett mellom belegget og sluk nede i gulvet. Det er ca. 50 mm fra belegget ved dør til sluk. Utsparing i gulvet ved oppstikk for vann og avløp fra grunn. Det er malte plater på vegg, gulvbelegget ligger utenpå veggplatene. Det er montert mekanisk avtrekk, ingen tilluft. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble renoverert i 2012. Fra egenerklæring: "Bjørn Helge Reitan. Utført legging og sveis av gulvbelegg. Klemring mot sluk og membran i toalett-kasse. Firmanavn: Oddvar Maasø AS. Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeide på bad inkl. varmekabel og avtrekksvifte. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012 Beskrivelse av arbeidet: Utvidet badet ved å ta deler av barnerom. Støpt gulv, byttet vindu og lagt baderomsplater type fibo." Veggene har baderomsplater fra 2012. Taket har himlingsplater fra 2012. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt mot sluk er høydeforskjellen målt til ca. 16 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 18 mm. I tillegg er det en oppkant på belegget med ca. 17 mm opp på terskelen. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg fra 2012 som tettesjikt. Rommet har innredning med underskap med vask og overskap med speil. Det er montert veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. Tørt. Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er av variert kvalitet og opprinnelse. Kjøkkenet ble pusset opp i 2019, hvor det ble skiftet underskap,

benkeplate og vask. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til oppvaskmaskin og komfyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. 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. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i sokkelen med ett toalett og en vask. Ventil i vegg. Plassbygget kjølerom fra ca. 1993. Nytt kjøleromsaggregat fra 2022. Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

### Fra egenerklæring:

"Hvilket år ble jobben fullført?: 2026  
Firmanavn: Brønnøysund Rør  
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannrør og stoppekran."  
"Fjernet alt av gammelt galvanisert rør."

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra ca. 2012 og 2026. Vannfordelingsskap er plassert på vaskerommet. Innvendig stoppekran på vaskerommet. Det ble montert ny kran over opprinnelig kran i 2026. I boligen finnes den også noen innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad i 2. etasje og vaskerom er skiftet i 2026. Fra egenerklæring: "Byttet ut avløpsrør til bad." Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerommet. Fra egenerklæring: "Flyttet vvt inn på vaskerom hvor det er sluk i gulv." Luft-til-luft varmpumpe ble skiftet i 2018, og pumpen er produsert i 2017, med en alder på 9 år. Eldre sentralstøvsuger er montert. Ingen funksjonsfeil er opplyst av selger. Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige variasjoner i levetid utover fabrikkgarantier. Sikringsskapet ble renoverert i ca. 2015-2016.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger. Byggegrunnen vurderes å bestå hovedsakelig av sprengt fjell med sprengtsteinsfylling. Dreneringen og fuktsikringen er fra 2018.

Fra egenerklæring: "Gravd langs de tre sidene av huset hvor det er fylt inntil grunnmur. Montert knotteplast, lagt drenerør med fall fra midt på langvegg og ut i steinfylling på nord- og sørside av

# Beskrivelse av eiendommen

eiendommen. Fylt med singel inntil vegg."

Opplyst ved befaring. Det ble gravd opp der dette var mulig, og det ble lagt ny grunnmursplast, drenering og avløp for takvann. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er opprinnelige stripefundamenter av betong under grunnmuren. Deler av murene er under terreng og innvendig kledd, og disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse. Garasjen har støpt gulv på grunn og grunnmur i lettklinkerblokker. Murene er utvendig pusset og malt. Det er støpt dekke over garasjen, som danner altan med vinterhage. Mot vest er det noen lave forstøtningsmurer av betong. Eiendommen ligger øst for en bratt ås, der terrenget faller ned mot boligen. Tomten flater ut mot øst, hvor terrenget er flatt ved muren, og faller lett mot øst ute på plenen. Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1974. Da septiktanken ble utkoblet, ble det lagt nye avløpsledninger i grunnen, ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder på altan, balkong og trapp er vurdert. Trapper er inspisert med hensyn til helse, miljø og sikkerhet. Radonforhold er også vurdert.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Plantegninger fra 1974 er endret.

For sokkeletasjen er dette endret til adkomst i hele planet, vegg på tegning mellom entré og gang er fjernet. Toalettrom på bod finnes ikke. Inntegnet kjøkken er et soverom.

Vaskerom/arbeidsrom/dusj på tegning mot sørvest er et omkleddingsrom.

I Hovedetasjen er vf. bygget om til kjølerom, soverom på stue er tatt vekk og badet er utvidet. Dør fra tidligere vf. er fjernet. Det er bygget tak over bi-inngang i nord, dette er utvidet og større enn vist på tegning.

Det er bygget en vedbod i vest, ikke inntegnet på fasade eller plantegning.

Det er levert en udatert fasadetegning som viser garasje og altan mot sør, denne kan tilhøre byggetillatelse for garasje fra 1979.

Vinterhage oppført på altan i sør er ikke byggemeldt.

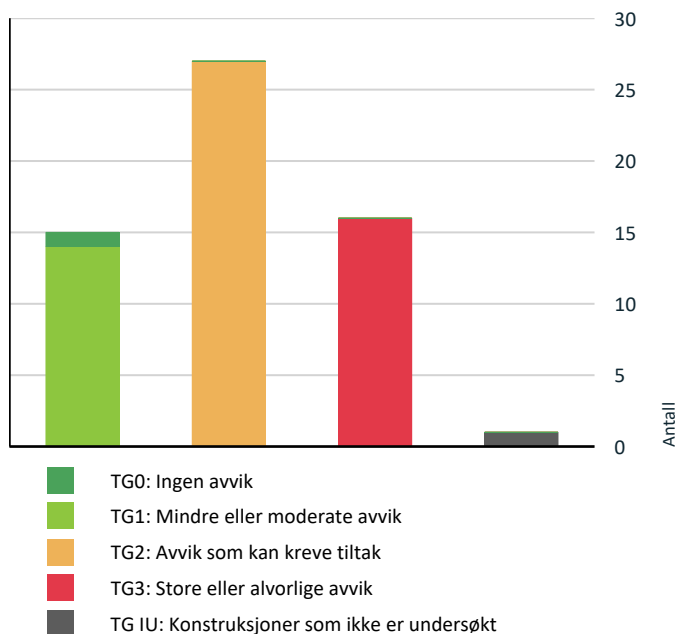
Det er ca. 6 meter mellom garasje og garasje til naboen i sør, garasjen er sammenbygde med boligene, og skulle hatt 8 meters avstand.

Her vises det til ikke fremlagt erklæring i byggesak fra 1979, dispensasjon fra 1993 og kommunen for offentligrettslige forhold som eventuelle avvik og mulige pålegg.

Privatrettslige forhold er ikke vurdert.

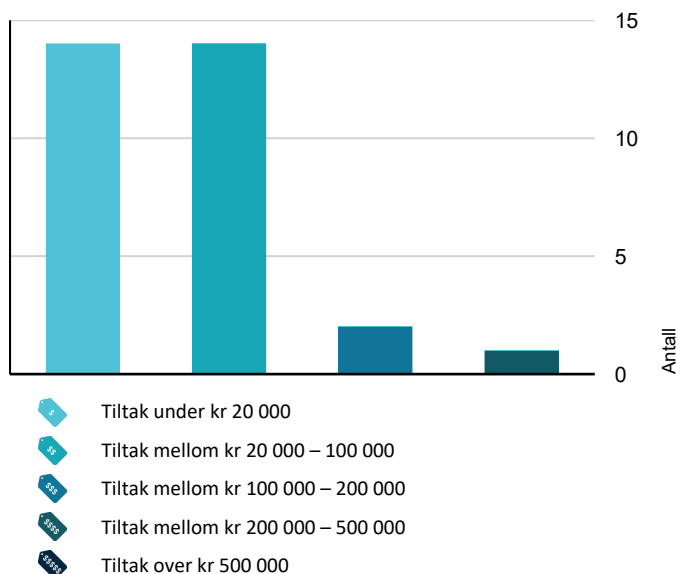
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altandør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda 2.et nordøst [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vedbod mot vest [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Bi-inngang i nord. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 3 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering garsje og bi-inngang [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hovedetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Renner og nedløp veranda og altan [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Pipebeslag og luftehatter. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasjeport [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger byggeår [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør byggeår [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter garasje [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggetilatelse fra 1974

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**  
Variert

**Vedlikehold**  
Variert

### Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygget garasje i sør.
2012	Renovering	Renovert bad 2.et
2018	Utbedring	Lagt ny drenering sør, vest og nord.
2020	Tilbygg	Vinterhage
2026	Renovering	Skiftet deler på vann og avløp.

## UTVENDIG

### TC 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater. Det er bordtro mot kaldt loft, noe som ikke åpner for kontroll under taktekket.

Kasser, hengbord og vindskier er i tre med variert kvalitet og opprinnelse. Noen vindskier er fra 2018.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre vindskier på sørsiden har synlig slitasje og avflassing.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

Eldre vindskier med synlig slitasje og avflassing bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i tilstøtende trekonstruksjoner.

Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på byggets ytterkledning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner i plast, rennekroker i jern. Taknedløp i plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takvann fra verandaen mot sørøst ledes direkte til terreng. Det er registrert lekkasjer i takrennene, samt noen nedbøyde rennekroker.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kroker og renner bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann og forhindre videre lekkasjer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt forverring av eksisterende skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ⚠ TG 2 Renner og nedløp veranda og altan

### Beskrivelse

Verandaen i sørøst har renne og nedløp i aluminium. Altanen i sør har bukkede renner og nedløp i metall.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert rust i renne mot sør, og denne har også en mindre skade.

### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Reparer skade på renne mot sør for å hindre videre rustdannelse og lekkasje, som kan føre til fuktskader på konstruksjonen.

Kontroller renne ved altan under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer eller funksjonssvikt, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes og risiko for vannskader reduseres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Nedløp ved mur, takstige og snøfanger.

### Beskrivelse

Takvann er ført til oppstikkende rør ved mur, etablert ca. 2018. Det er en enkel snøfanger på taket mot øst, denne er montert etter byggeåret. Det er montert takstige til pipen for ca. 10 år siden. Sist feid/kontrollert 21.10.2024. Ingen avvik. Den gamle stigen anbefales fjernet.



## TG 2 Pipebeslag og luftehatter.

### Beskrivelse

Luftehatter og pipebeslag er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Pipebeslag og luftehatter er over 52 år gamle, og har dermed passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

## 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.

Pipebeslag og luftehatter bør vurderes for utskifting i forbindelse med eventuell rehabilitering av taktekke, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning består av stående bordkledning, samt liggende kledning på sperrene i gavlveggene. Enkelte bord i fasaden er skiftet som en del av løpende vedlikehold. Fasaden ble malt i 2018. Normalt videre løpende vedlikehold må påregnes.

Fasaden er inspisert fra bakkenivå.

Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

## TG 3 Veggkonstruksjon - 1

### Beskrivelse

Stående kledning over skråtaket i nord, gavlvegg på sperre i sør, samt smådyrsperre bak kledningen. Fasaden er inspisert fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

# Tilstandsrapport

Omfanget av skadet kledning vurderes som begrenset. Skadene gjelder spredte råteskader i bordkledningen, som nevnt i sjekklisten.

## Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- 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.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrenging av skadedyr.

Konsekvensen av å ikke utbedre råteskadet kledning er økt risiko for videre råteutvikling og skade på underliggende konstruksjoner. Manglende musesperre kan føre til at skadedyr får tilgang til veggkonstruksjonen, noe som kan medføre ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har kaldt loft med plassbygde W-takstoler i tre. Det er adkomst til kaldt loft via luke med stige.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Isolasjonen er flere steder presset opp mot undertaket. Det er fuktmerker ved pipen, men området var tørt ved befaring. Det er observert muselort på kaldloftet.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Etabler åpning mellom isolasjon og undertak der dette mangler for å sikre tilstrekkelig ventilering og redusere risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Fuktmerker ved pipen bør holdes under oppsikt, da det er usikkert om dette skyldes en tidligere eller pågående lekkasje. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for fremtidige fuktskader.

Det er observert muselort på kaldloftet. Omfanget er ukjent, og det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell aktivitet og forhindre skader forårsaket av skadedyr.



Ved pipe 8,8% tørt

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt byggeår. Glass i vinduet mot sørvest ble skiftet på 1980-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Rust og feil fall på beslag er observert på vinduet mot sørvest i sokkeletasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utbedres rust og feil fall på beslag for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre videre korrosjon.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til vanninntrengning og ytterligere skade på vindu og omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Vinduer - 1

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt 1990. Det er skiftet glass i flere vinduer på 1990-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

# Tilstandsrapport

Det er registrert noe slitasje på beslag, blant annet avflassing. Det er også observert rust på eldre beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte og rustne beslag, samt utbedring av sprekker i treverket.

Dette bør gjøres for å hindre videre forringelse, redusere risiko for vanninntrengning og sikre vinduenes funksjon og levetid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 1 Vinduer - 3

### Beskrivelse

Vinduet på badet ble montert ca. 2012.



## ! TG 3 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Råteskade er observert på vaskeromsvinduet, og det er manglende avstand mellom dette vinduet og terrenget.

Soveromsvinduet mot nordvest er utslitt.

Koblede vinduer har begrenset restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Råteskade og utslitte vinduer bør skiftes ut for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør vurderes å etablere lysgrav under vaskeromsvinduet for å sikre tilstrekkelig avstand til terreng, slik at risikoen for fukt- og råteskader reduseres.

Koblede vinduer med begrenset restlevetid bør følges opp med jevnlig kontroll og planlegges utskiftet for å unngå fremtidige skader og redusert funksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Vaskerom



Sov nordvest



Trapperom

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har slitt overflate.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pussing og maling av døren bør utføres for å forlenge levetiden og opprettholde beskyttelsen mot fukt og slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse og økt risiko for fuktskader oppstå.



## TG 3 Dører - 1

### Beskrivelse

Vaskeromsdør i tre fra byggeår med enkelt glass.

Dør til luftvindu i tre fra byggeår med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har begrenset restlevetid og gir svært liten isolasjonsevne. Vaskeromsdøren er ikke innpusset i mur og mangler beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør skiftes for å oppnå bedre isolasjonsevne og redusere varmetap.

Vaskeromsdøren bør innpusset i mur og utstyres med beslag for å hindre fuktinntrengning og ytterligere forringelse.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



# Tilstandsrapport



Mot altanen i sør er det en tredør med tolags glass. Døren er fra ca. 2005.

Til garasjen er det en malt tredør med tolags glass. Døren er fra ca. 2014.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altandøren har hull etter tidligere katteluke, som er provisorisk tettet. Garasjedøren har fuktskader og sitter løst i åpningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Altandøren bør skiftes eller repareres for å sikre tett og funksjonell dør, da provisorisk tetting etter katteluke kan medføre varmetap og økt risiko for fuktskader.

Garasjedøren bør skiftes eller utbedres for å hindre videre fuktskader og sikre stabil innfesting, da løstsittende dør kan føre til redusert sikkerhet og ytterligere skade på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Garasjeport

### Beskrivelse

Garasjeport i metall, leddport med portåpner.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene på garasjeporten har noe slitasje. Omramming på port ned mot grunn har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Puss, grunning og maling av porten bør utføres for å forlenge funksjon og levetid, samt hindre videre slitasje og eventuell rustdannelse.

Omramming på port ned mot grunn må skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 3 Altandør

### Beskrivelse

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Mot sør er det i ca. 1983 oppført en garasje med støpt dekke som tak. Her er det en altan på ca. 17 m<sup>2</sup>, mens resten av arealet dekkes av en vinterhage fra ca. 2020 på ca. 15 m<sup>2</sup>.

Det er rekkverk i tre og tredekke på altanen.

Vinterhagen er oppført i tre, med brukte trevinduer og dør i PVC med tolags glass. Plassbygget skråtak med lysplater.

Det er montert rammer med enkle glass og skyvedørsfelt mot øst.

**Årstall:** 1983      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

# Tilstandsrapport

Det er ingen moderne membran eller tettesjikt på dekke.  
Det er registrert fuktvandring mellom dekke og vegg i garasjen.  
Det er manglende tett overgang til takrenne.  
Det er ikke helt tett mellom tak og vegg for vinterhagen.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Det må etableres nytt tettesjikt med tilstrekkelig fall, samt sikre tette overganger mot vegg og takrenne for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Nytt dekke og rekkverk må monteres for å opprettholde sikkerhet og funksjon.

Vinterhagen må påregnes fjernet, da den er oppført i brennbart materiale og plassert nærmere nabobygget enn tillatt, noe som medfører økt brannrisiko og kan være i strid med gjeldende regelverk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ! TG 3 Veranda 2.et nordøst

### Beskrivelse

Mot nordøst i 2. etasje er det en luftveranda tilknyttet et soverom. Denne er selvbærende og har et areal på ca. 5,7 m<sup>2</sup>. Verandaen har bunntekking, tredekke og rekkverk i tre. Takrenner er fra ca. 2003, og både renne og nedløp er i aluminium.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er registrert rustskader på bunntekkingen.  
Det er også synlige råteskader fra undersiden mot takrennen.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

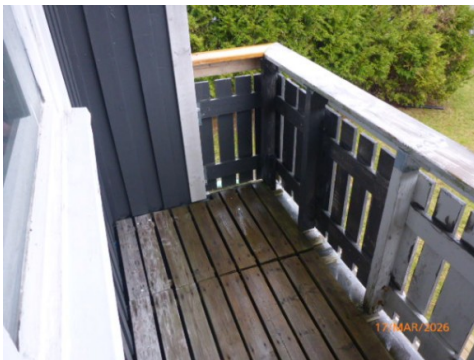
Rustskader på bunntekkingen og råteskader fra undersiden mot takrennen bør utbedres snarlig for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og ytterligere skader.

Dersom skadene er omfattende, kan det være nødvendig å bygge ny veranda for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 1 Terrasse ved hovedinngang

### Beskrivelse

Ved hovedinngangen er det bygget en terrasse i ca. 2022. Denne er på ca. 20 m<sup>2</sup> og oppført over plass-støpt flate på grunn.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Plassbygget trapp i tre til altan/vinterhage mot sør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er skjev, løs og utslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør bygges opp på nytt, inkludert montering av nytt rekkverk, for å sikre stabilitet og trygg bruk. Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fall og personskader, samt redusert brukssikkerhet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 10 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

I følge egenerklæringen eller opplysninger under «Tilbygg/modernisering» er det utført ufaglært arbeid på ukjent. Noen ganger kan det være risiko ved at det er benyttet ufaglært arbeid. Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser

## TG 3 Vedbod mot vest

### Beskrivelse

Vedboden har tregulv, vegger i tre med stående kledning og skråtak. Det er skjevheter i konstruksjonen, råte på kledningen og manglende takrenner. Plassbygget dør i nord, åpen løsning i sør. Taket dekker ca. 12,4 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen har betydelige skjevheter og råteskader, noe som medfører vesentlig redusert restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør fjernes for å unngå ytterligere forringelse og potensiell fare for sammenbrudd, da skjevheter og råteskader medfører vesentlig redusert restlevetid og økt risiko for skade på personer og omkringliggende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 3 Bi-inngang i nord.

### Beskrivelse

Opprinnelig bi-inngang i nord fra byggeåret ble utvidet noe senere. Det er etablert et skråtak på lecavegger. Plass-støpt vegg og murer, leca i tilbygget del. Taket dekker ca. 14 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen har fukt- og råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må rives innvendige vegger samt fukt- og råteskadet materiale på gulv, mur og tak. Konstruksjonen er kun egnet som tak over bi-inngang, og det anbefales å vurdere taket i sammenheng med råteskader på kledningen over taket.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være risiko for videre utvikling av fukt- og råteskader, som kan svekke konstruksjonens bæreevne og føre til større utbedringskostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ⚠ TG 3 Andre utvendige forhold - 3

### Beskrivelse

Ventil fra vaskerommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lamellventilen har skader, og det mangler stormkappe på ventilen fra vaskerommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lamellventilen bør byttes og stormkappe monteres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre inntrenging av regn og snø. Manglende eller skadet ventilasjon kan føre til fuktproblemer og redusert luftkvalitet i vaskerommet, samt økt risiko for skader på bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Boligen fra 1974 er pusset opp/renovert ved varierte intervaller og i ulikt omfang. Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller. Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater, og innvendige tak har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget i hallen er noe løst og stedvis glatt. Noen overflater har behov for oppussing.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegget i hallen bør festes eller skiftes ut for å unngå risiko for snublefare og videre slitasje.

Noen overflater har behov for oppussing, og det må påregnes normale oppussings- og renoveringsarbeider. Kostnader for dette vil variere ut fra egen kompetanse og valgt omfang for renoveringene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

### 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 opptil 20 mm høydeforskjell over 5 målepunkter.

### 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av skjevheter kan være utfordringer med møblering og eventuelt redusert bokomfort.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeåret. Sotluke er plassert i sokkelen. Vedovn er plassert på stuen i 2. etasje.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Det ble utført tilsyn ved fyringsanlegget 18/3-2026.

«Status. Det ble under dette tiltaket ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig. Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.»

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra tilsyn:

«Det er en stålplate inne i skorstenen etter frakobling av ildsted i kjellerstue. Denne må fjernes slik at ikke feieutstyr setter seg fast ved feiing.»  
«Det skal være montert godkjent røykrørsinnføring i skorsteinen der ildstedet skal knyttes til.»  
«Krav til gulvplate - Dersom ikke annet er beskrevet i monteringsanvisningen skal det være gulvplate av ubrennbart materiale (stål, glass, skifer, fliser o.l.) under hele ildstedet samt minst 300 mm foran ovnens ilegg. Dette ihht. byggforskladet 752.135 Eldre regler for ildsteder og skorsteiner.»  
«Hvelvplate, ildfaststein i brennkammer må skiftes.»

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ref. tilsyn.

Fjerne stålplate inne i skorstein. Etabler godkjent røykrørsinnføring. Etabler gulvplate av ubrennbart materiale. Skiftet ildfast stein i vedovn.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



17/MAR/2026

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

I sokkel med rom under terreng er det overflater av variert kvalitet og opprinnelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod i utforet vegg mot vest. Det er også tatt hull i oppforet gulv på boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6% og 13,1%.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt ut fra dagens erfaringer med slike konstruksjoner, da disse ofte omtales som risikokonstruksjoner med hensyn til fuktskader og andre bygningsmessige utfordringer. Det er også tatt hensyn til fuktvandring observert i garasje og bi-inngang.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på risiko for fuktskader og andre bygningsmessige utfordringer, da denne typen konstruksjon ofte omtales som risikokonstruksjon. Ved fremtidig renovering kan det ikke utelukkes at det avdekkes skjulte skader, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.



17/MAR/2026

Vegg 10,6%



17/MAR/2026

Gulv 13,1%



17/MAR/2026

Vegg

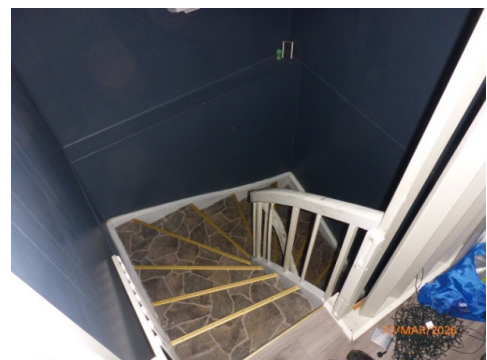
## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp.



17/MAR/2026



17/MAR/2026

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har sokkeletasjen malte, glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er observert noe slitasje og bruksmerker på enkelte innvendige dører.

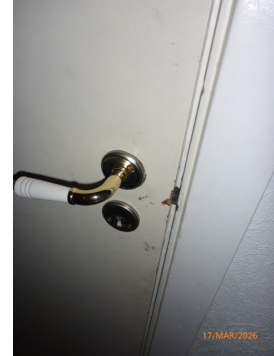
### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det anbefales å male opp slitte dører for å forbedre utseende og forleng levetiden.

Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan medføre behov for utskifting på sikt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 1 Innvendige dører 2.et

### Beskrivelse

Innvendig i 2. etasje har boligen profilerte lettdører.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Eier



## ! TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Lukkede konstruksjoner i gulv, vegger og tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler smådyrsperre på kledningen. Eier har observert og fanget mus, og det er observert muselort på kaldloftet.

Fra egenerklæringen:

"Har hatt mus på kvist. 2016 Beskrivelse av arbeidet: Satt ut musefeller. Det ble fanget rundt 5 til 8 mus over en kort periode, deretter opphørte aktiviteten. Feller har vært jevnlig kontrollert."

Manglende smådyrsperre øker risikoen for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør monteres smådyrsperre på kledningen for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Manglende smådyrsperre medfører økt risiko for inntrenging av skadedyr, som igjen kan føre til skade på isolasjon og bygningsdeler, samt luktproblemer.

Ved fremtidig renovering kan det ikke utelukkes at det avdekkes skader i lukkede konstruksjoner som følge av tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr.

## VÅTROM

### SOKKELETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

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

Vaskerommet er opprinnelig fra byggeår.

Gulvet er på et tidspunkt påstøpt med gulvvarme og belegg.

Plastsluk fra byggeår, ikke tett mellom belegg og sluk nede i gulvet.

Det er ca. 50 mm fra belegg ved dør til sluk.

Utsparing i gulvet ved oppstikk for vann og avløp fra grunn.

Det er malte plater på vegg, gulvbelegget ligger utenpå veggplatene.

Det er montert mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

##### 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.
- 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.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, slukløsning og ventilasjon.

Manglende tetting mellom belegg og sluk, samt utsparing i gulvet, medfører økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende tilluft gir dårlig ventilasjon, noe som kan føre til fuktproblemer og dårlig innelima.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### SOKKELETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert avvik fra bruk ved fuktsøk. Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for at eldre fuktskader fra tidligere bruk kan avdekkes ved en eventuell fremtidig renovering.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gitt konstruksjonens alder bør det ved eventuell renovering påregnes mulighet for å avdekke skjulte skader fra tidligere bruk.

Konsekvensen av slike skjulte skader kan være økte utbedringskostnader og risiko for følgeskader i konstruksjonen.

Kostnader er omtalt under generell omtale av våtrommet.

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble renoverert i 2012.

Fra egenerklæring:

"Bjørn Helge Reitan. Utført legging og sveis av gulvbelegg. Klemring mot sluk og membran i toalettasse.

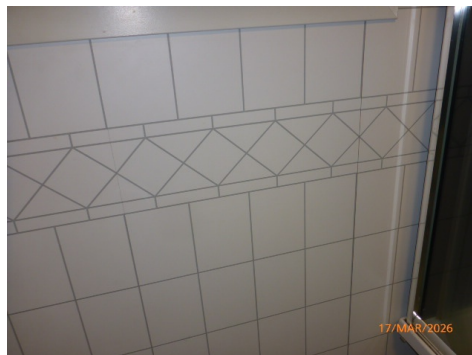
Firmanavn: Oddvar Maasø AS. Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeide på bad inkl. varmekabel og avtrekksvifte.

Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet badet ved å ta deler av barnerom. Støpt gulv, byttet vindu og lagt baderomsplater type fibo."

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater fra 2012.

Himlingsplater på bad fra 2012. Malt med våtromsmaling i 2024

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget mellom våtromsplater eller mellom platene og sokkellisten. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- 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 utføres fagmessig fuging mellom våtromsplater og mellom platene og sokkellisten for å hindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Dersom det ikke benyttes tett dusjkabinett, vil det være økt risiko for fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjoner.



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt mot sluk er høydeforskjellen målt til ca. 16 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 18 mm.

I tillegg er det en oppkant på belegget med ca. 17 mm opp på terskelen.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## 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 tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og eventuelle fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk fra 2012 og synlig vinylbelegg fra 2012 som tettesjikt.

Årstall: 1012 Kilde: Eier



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med underskap med vask og overskap med speil.

Det er montert veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra under dør.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. Tørt.  
Ved fuktsøk på gulv er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk  
Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



Ved dør 166



Vd sluk 160



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innredningen er av variert kvalitet og opprinnelse. Kjøkkenet ble pusset opp i 2019, hvor det ble skiftet underskap, benkeplate og vask. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til oppvaskmaskin og komfyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. 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.

## Vurdering av avvik:

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

Overflater på dører og skap har avflasket maling. Dette er foliert uten tilfredsstillende resultat.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater på dører og skap bør utbedres ved eventuelt ny foliering, pussing og maling, eller eventuelt ved å montere nye fronter. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på innredningen, samt et mindre tiltalende estetisk uttrykk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### SOKKELETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i sokkelen med ett toalett og en vask. Ventil i vegg

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

# Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## HOVEDETASJE > KJØLEROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Plassbygget kjølerom fra ca. 1993.

**Årstall:** 1993      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ikke observert luftespalte mot yttervegg eller i himling. Det er indikasjoner på kondensering under isolasjonen på kaldt loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det foreligger feil eller skader i konstruksjonen.

Det må påregnes at konstruksjonen må bygges om til et rom-i-rommet-løsning for å sikre tilstrekkelig lufting og hindre kondensproblemer.

Det kan ikke utelukes at det avdekkes skader ved ombygging, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

Manglende luftespalte og indikasjoner på kondensering øker risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Over kjølerommet



## HOVEDETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Nytt kjøleromsaggregat fra 2022. Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Fra egenerklæring:

"Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Brønnøysund Rør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannrør og stoppekran."

"Fjernet alt av gammelt galvanisert rør."

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra ca. 2012 og 2026.

Vannfordelingskap er plassert på vaskerommet.

Innendig stoppekran på vaskerommet. Det ble montert ny kran over opprinnelig kran i 2026.

Eier opplyser at dokumentasjon for siste rørjobben blir lagt i boligmappa.

**Årstall:** 2026      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er per i dag ikke etablert rør-i-rør-skap med kontrollert avrenning.

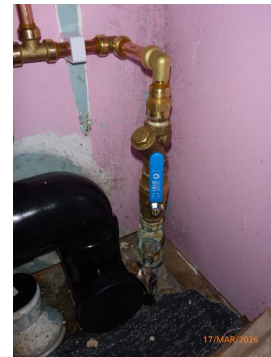
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres rør-i-rør-skap med kontrollert avrenning for å redusere risikoen for vannlekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

Dersom det ønskes en grundigere vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger, da undertegnede ikke har fagspesifikk rørleggerkompetanse.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 2 Vannledninger byggeår

#### Beskrivelse

I boligen finnes den også noen innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad i 2. etasje og vaskerom er skiftet i 2026.

Fra egenerklæring: "Byttet ut avløpsrør til bad."

**Årstall:** 2026      **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Avløpsrør byggeår

### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse.

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder avløpsrør fra byggeåret samt rør under gulvet.

### 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 innhente vurdering fra autorisert rørlegger for å få en grundig kontroll av avløpsrørene fra byggeåret, inkludert rør under gulvet.

Manglende dokumentasjon og høy alder på rørene medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for lekkasjer eller skader, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.



Stakepunkt



Lufting

## ! 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 veggventiler eller vindusventiler i rom med mangelfull ventilasjon for å bedre luftutskiftningen og redusere risiko for dårlig innemiljø.

Om mulig kan balansert ventilasjon vurderes ved fremtidig renovering, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Kostnader gjelder for etablering av veggventiler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerommet.

Fra egenerklæring: "Flyttet vvt inn på vaskerom hvor det er sluk i gulv."

Årstall: 2008

Kilde: Eier



## ! TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe ble skiftet i 2018, og pumpen er produsert i 2017, med en alder på 9 år.

Eldre sentralstøvsuger er montert. Ingen funksjonsfeil er opplyst av selger.

Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige variasjoner i levetid utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



# 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

Sikringsskapet ble renoverert i ca. 2015-2016.

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.  
**1974 Sikringsskapet ble renoverert i ca. 2015-2016. Ukjent alder på inntaket.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Nåværende eier opplyser at det er brukt fagfolk på el-arbeider i hans eie.**

Hva som er utført før 2011 er ukjent.

Fra egenerklæring:

"Byttet innmat i sikringsskap og utført el-kontroll på hus.

2015 Firmanavn: Celect Beskrivelse av arbeidet: Installert varmekabel på

Kjellerstue 2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016 Firmanavn: Yit Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp 3 faset 32A kurs til garasje med under fordeling på garasje søyle"

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Dette finnes kun samsvarserklæring for gulvvarme i kjellerstue 2015, og sikringsskap 2016.**

### Ingen dokumentasjon for resten av installasjonen.

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**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branttilløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

### Inntak og sikringsskap

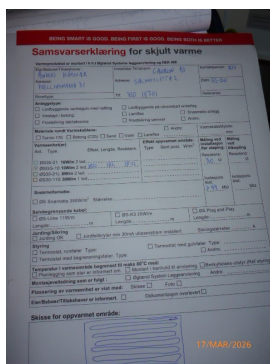
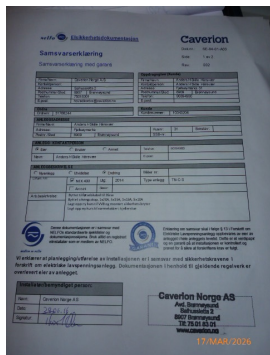
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det mangler flere samsvarserklæringer.  
Deler av installasjonen er fra byggeår.  
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.**

### Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en ny kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann.



# Tilstandsrapport



Fjell mot vest

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikringen er fra 2018.

Fra egenerklæring: "Gravd langs de tre sidene av huset hvor det er fylt inntil grunnmur. Montert knotteplast, lagt drenerør med fall fra midt på langvegg og ut i steinfylling på nord- og sørside av eiendommen. Fyllt med singel inntil vegg."

Opplyst ved befaring. Det ble gravd opp der dette var mulig, og det ble lagt ny grunnmursplast, drenering og avløp for takvann.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er ikke etablert til under gulvet rundt hele boligen. Det mangler topplast på grunnmursplast flere steder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon dersom dette finnes for ny drenering, takvann og fuktsikring, for å redusere usikkerhet rundt utførelsen og sikre at arbeidet er fagmessig utført.

Topplast bør monteres der dette mangler, for å hindre at vann trenger inn bak grunnmursplasten og forårsaker fuktskader på grunnmuren.

Manglende drenering under gulvet rundt hele boligen kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Det anbefales å vurdere ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig drenering.



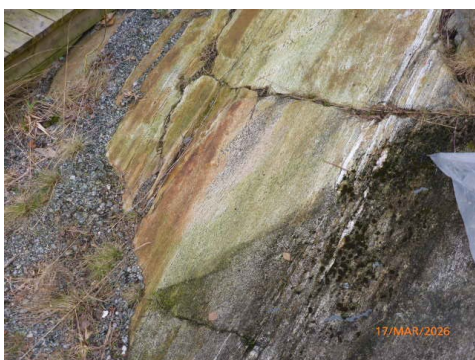
## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

Byggegrunnen vurderes å bestå hovedsakelig av sprengt fjell med sprengtsteinsfylling.



Fjell mot vest.

# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 3 Fuktsikring og drenering garasje og bi-inngang

### Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er fra 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktvandring fra grunnen i bi-inngangen og i garasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere utbedring av drenering og fuktsikring for å hindre fuktvandring fra grunnen i bi-inngangen og garasjen.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for fuktskader på konstruksjonene, som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Fukt i garasje



Fukt i garasje

## ⚠ TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er opprinnelige stripefundamenter av betong under grunnmuren. Deler av murene er under terreng og innvendig kledd, og disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en sprekk i hjørnet mot sørøst, med ukjent opprinnelse og årsak. Det er skader på teglsteinsforblendingen på muren mot øst.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekk i hjørnet mot sørøst bør holdes under oppsikt, og det anbefales å påføre en gipsplombe over sprekken for å kunne overvåke eventuell utvikling.

Skade på teglsteinsforblendingen er utbedret og muren er malt, men nye skader kan ikke utelukkes.

Konsekvensen av slike sprekker og skader kan være økt risiko for fuktinntrengning, forverring av skader eller redusert bæreevne over tid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Under varmepumpe vest

# Tilstandsrapport



Vest



Øst



Hjørnet sørøst

## TG 2 Grunnmur og fundamenter garasje

### Beskrivelse

Garasjen har støpt gulv på grunn og grunnmur i lettklinkerblokker. Murene er utvendig pusset og malt. Det er støpt dekke over garasjen, som danner altan med vinterhage.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker i mur og puss, samt enkelte sprekker i gulvet på grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i mur og puss bør vurderes utbedret for å hindre videre forvitring og fuktskader. Det anbefales også å vurdere avrenning fra overliggende støpt dekke, da feil eller mangelfull avrenning kan forverre skadene. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for vanninntrenging, frostspreng og svekkelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Mot vest er det noen lave forstøtningsmurer av betong.

### Vurdering av avvik:

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

Muren har betydelige skader i form av større sprekker og/eller skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Muren bør utbedres eller eventuelt rives og bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og risiko for utrasing.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til at muren mister sin funksjon og at masser bak muren raser ut, noe som kan medføre fare for skade på eiendom eller personer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Øst



Vest



Vest

## TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger øst for en bratt ås, der terrenget faller ned mot boligen. Tomten flater ut mot øst, hvor terrenget er flatt ved muren, og faller lett mot øst ute på plenen.

### 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, noe som medfører økt fuktbelastning på byggegropen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Fra vest faller terrenget ubrutt ned mot byggegrop og mur.

Mot øst er det ikke etablert tilstrekkelig fall på terrenget fra murene, og det mangler frostsikring foran sokkeletasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør fylles egnede masser mot murene i øst, samt etableres tilfredsstillende fall på terrenget (minimum 1:50 i tre meters bredde fra murene) for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Områder hvor det er fylt mot murene bør frostsikres for å hindre telehiv og skader på konstruksjonen.

Manglende tiltak vil medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktskader og frostskafer på grunnmur og sokkeletasje.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1974. Da septiktanken ble utkoblet, ble det lagt nye avløpsledninger i grunnen, ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det anbefales å kontakte autorisert rørlegger for grundig kontroll og vurdering av anlegget, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både vann- og avløpsledninger.

Konsekvensen av ikke å gjennomføre kontroll er økt risiko for lekkasjer, driftstans eller skader på grunn av aldrende rør, noe som kan medføre betydelige kostnader ved eventuelle utbedringer.



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Rekkverkshøyder på altan, balkong og trapp er vurdert. Trapper er inspisert med hensyn til helse, miljø og sikkerhet. Radonforhold er også vurdert.

Det er 6 nye røykvarsler og to nye brannslukkingsapparater.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende håndløper i innvendig trappeløp bør monteres for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Det anbefales å montere rekkverk på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten.

Åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å hindre at barn kan falle gjennom.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko for beboere.

Manglende radonsperre medfører økt usikkerhet rundt radoninntrenging, noe som kan utgjøre en helseisiko.



Nye brannslukkeapparater



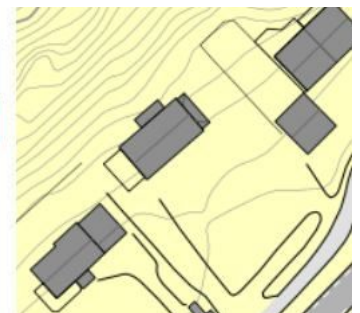
Brannvarsler blir skiftet for salg.

#### Tegnforklaring

#### Radon - aktsomhet

#### Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



# Tilstandsrapport



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

230 m<sup>2</sup>/184 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, 4 Soverom, Kjellerstue, Omkleddingsrom, 2 Bod, Garasje, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong, Kjølerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 500 000

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 5 000 000

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

3 500 000

## Konklusjon markedsverdi

3 500 000

## Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg, 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.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hummelhaugen 3 ,8909 BRØNNØYSUND 139 m <sup>2</sup> 1996 4 sov	07-07-2019	3 600 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>24 820</b>
2 Fjellsøymarka 27 ,8909 BRØNNØYSUND 117 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	05-07-2022	2 350 000	<b>2 480 000</b>		2 480 000	<b>21 197</b>
3 Tyvikveien 9 ,8909 BRØNNØYSUND 194 m <sup>2</sup> 1988 0 sov	10-11-2020	3 250 000	<b>3 150 000</b>		3 150 000	<b>16 237</b>
4 Vargåsen 1 ,8909 BRØNNØYSUND 188 m <sup>2</sup> 1983 4 sov	30-10-2017	3 290 000	<b>3 050 000</b>		3 050 000	<b>16 223</b>
5 Nordhus 3 ,8909 BRØNNØYSUND 136 m <sup>2</sup> 1969 7 sov	06-11-2025	3 100 000	<b>2 750 000</b>		2 750 000	<b>14 946</b>
6 Fjellsøymarka 29 ,8909 BRØNNØYSUND 149 m <sup>2</sup> 1965 4 sov	12-06-2019	2 300 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>14 765</b>
7 Fjellsøymarka 25 ,8909 BRØNNØYSUND 208 m <sup>2</sup> 1962 4 sov	05-05-2019	2 250 000	<b>1 975 000</b>		1 975 000	<b>9 495</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 21.738,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	21 738
240 I dunk kr 7 286,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	7 286
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>29 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 150 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 150 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	850 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>850 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 000 000</b>
--	------------	------------------

# 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

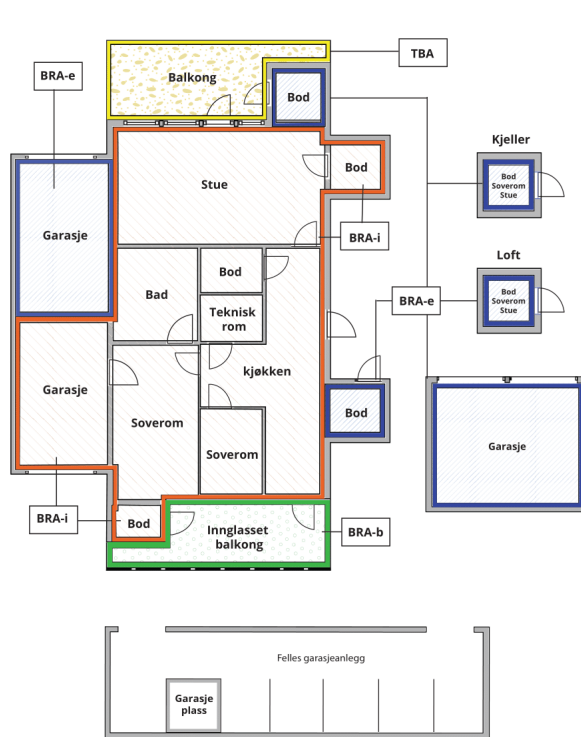
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	88	31		119	20
Hovedetasje	96		15	111	23
<b>SUM</b>	<b>184</b>	<b>31</b>	<b>15</b>		<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>230</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, soverom, kjellerstue, omkleddningsrom, bod, bod 2, soverom 2	Garasje	
Hovedetasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue, kjølerom		Vinterhage

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Plantegninger fra 1974 er endret.

For sokkeletasjen er dette endret til adkomst i hele planet, vegg på tegning mellom entré og gang er fjernet. Toalettrom på bod finnes ikke. Inntegnet kjøkken er et soverom.

Vaskerom/arbeidsrom/dusj på tegning mot sørvest er et omkleddningsrom.

I Hovedetasjen er vf. bygget om til kjølerom, soverom på stue er tatt vekk og badet er utvidet. Dør fra tidligere vf. er fjernet.

Det er bygget tak over bi-inngang i nord, dette er utvidet og større enn vist på tegning.

Det er bygget en vedbod i vest, ikke inntegnet på fasade eller plantegning.

Det er levert en udatert fasadetegning som viser garasje og altan mot sør, denne kan tilhøre byggetillatelse for garasje fra 1979.

Vinterhage oppført på altan i sør er ikke byggemeldt.

Det er ca. 6 meter mellom garasje og garasje til naboen i sør, garasjen er sammenbygde med boligene, og skulle hatt 8 meters avstand.

Her vises det til ikke fremlagt erklæring i byggesak fra 1979, dispensasjon fra 1993 og kommunen for offentligrettslige forhold som eventuelle avvik og mulige pålegg.

Privatrettslige forhold er ikke vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under punktet: Tilbygg/modernisering

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Avstand mellom bygninger i sør, samt vinterhage oppført over garasje mot sør.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Anders Harry Skille Hårsvær	Eier

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	96	28		0	1350.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fjellsøymarka 31

### Hjemmelshaver

Hårsvær Anders Harry Skille

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert bo-området som består av boligbebyggelse og utmark. Utsikt mot øst-sørøst. Kort vei til sjø, direkte atkomst til utmark. Det er privat barnehage i området og ca. 1,2 km til småskole pr. i dag. Det er ca. 3 km til nærmeste dagligvarehandel og ca. km 4,5 til sentrum.

### Adkomstvei

Ut fra vegkart hos Statens vegvesen. Fylkesvei 7234 går forbi eiendommen i øst, adkomst over privat veistubbe til kommunal gang og sykkelsti mot øst, kjøreadkomst til eiendommene er tillatt.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger. Septiktank på eiendommen der rør er ført gjennom tank og frem til kommunalt nett.

### Regulering

Navn: Reguleringsplan for Nordhus (1994002)  
Formål: Byggeområde for boliger, (B4), U=0.20  
Vedtaksdato: 14.12.1994  
For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken.

### Om tomten

Stor tomt med plen, busker og trær. Asfaltert innkjøring fra øst, skader på asfalt. Gruset oppstillingsplass i øst. Gode parkeringsforhold på eiendommen. Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert. Kommunens bunnledningskart viser ingen bunnledninger på eiendommen. Ikke undersøkt hvor det finnes nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen. Garasje til naboen ligger mot grensen i sør. Her vises det til omtalt men ikke ikke fremlagt erklæring i byggesak fra 1979, dispensasjon fra 1993 og kommunen for offentligrettslige forhold som eventuelle avvik og mulige pålegg. Privatrettslige forhold er ikke vurdert.

### 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.

## Forsikring

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

### Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2026	Leveret via megler	Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport.	05.03.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	8	Nei
Byggetillatelse bolig	25.04.1974	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	12.03.1974	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Feierapport	10.03.2026	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse garasje	24.07.1979	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tegning garasje i sør		Leveret i meglerpakken Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Disp. avstand mellom bygninger	13.01.1983	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport bygg og eiendom	02.03.2026	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Målebrev	09.01.2001	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	09.03.2026	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	09.03.2026	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	09.03.2026	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	09.03.2026	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Rapport etter tilsyn av fyringsanlegget	18.03.2026	Leveret av eier	Gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

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.