





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Raudbergan 20 , 8960 VELFJORD  
 BRØNNØY kommune  
 # gnr. 166, bnr. 45

## Markedsverdi

**1 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 20320-1799

Eiendomsverdi ref nr: DN2716

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

# Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



## Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Pent beliggende fritidsbolig fra 1994, tilbygget i ca. 2005. Hensyntatt opprinnelig alder på 32 år vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav. Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes. 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, manglende adkomst og noen ukjente byggetekniske løsninger, presiseres det at det ikke kan utelukkes avdekking av nye forhold som kan medføre ekstra kostnader. 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.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1994

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater med a-taksprofil. Undertaket er ukjent, da det ikke er adkomst til kryptofte ved befaring. Det er hengbord, vannbord og vindskier i tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå mot øst, fra takfot i vest og fra take på tilbygget i nord. Det var ikke nedbør ved befaring, og takteking med tilhørende detaljer er ikke funksjonstestet. Hovedtaket er kun observert fra bakkenivå og takfot, og vurderingen er derfor begrenset. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på hovedtaket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket andre skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere besiktigelse inne på selve takflatene. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp i metall fra byggeåret. Spillblikk i metall fra byggeåret. Tilbygget har takrenner, nedløp og spillblikk i plast fra ca. 2005. Luftehatt og pipebeslag på taket. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av stående bordkledning og liggende kledning øverst i gavlene. Kledningen er av typen villmarkskledning. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Takkonstruksjonen består av et saltak for hovedbygget med åpen skrå himling og flat himling. For tilbygget er det et skråtak med flat himling. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 1971. Det er også koblede vinduer, trolig fra byggeåret. Vinduet på badet er fra 2004, trevindu med tolags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør til bi-inngang, ukjent opprinnelse. Det er en malt altandør fra ca. 1987 i tre med tolags glass. Dør til luftealtan fra soverommet er en tredør med tolags glass, fra 1994. Mot vest er det en luftealtan fra soverommet, altanen er på ca. 2 m<sup>2</sup>. I sør er det en altan på ca. 19 m<sup>2</sup>, denne har adkomst fra terrasse i øst og fra stuen. Dør fra stuen har ca. 4 m<sup>2</sup> under tak. Fra utedo i nord og ved langveggen i øst er det bygget terrasse/gangbaner på til sammen ca. 16 m<sup>2</sup>. Det er to plassbygde trapper i tre mot øst.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Den generelle slitasjegraden på overflater vurderes som det en kan forvente, alder tatt i betraktning. Gulv over kryperom er av trebjelkelag, opplagret på betongsøyler, dragere og lecastein. Det er ikke foretatt kontroll under tilbygget i nord grunnet manglende adkomst. Fritidsboligen har elementpipe fra byggeåret. Sotluken er plassert under hytten. Det er montert en vedovn på stuen. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring. Hytten har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen finérdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

For opprinnelig del gjelder byggeforskrifter fra før 1997. Aktuell byggeforskrift for tilbygget del er tekniske forskrifter for tilbygget i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Tilbygget: Veggene har malte plater, ikke våtromsplater. Taket har malt smartpanel.

Opprinnelig del: Panel på vegger og panel i himling. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde i gulvet. Det er ikke relevant fall til sluket. Fra selger: «Oppvarming på bad: På bad er tilkoplede elektrisk panelovn montert på vegg ved siden av dør til bod.» Det er plastsluk fra byggeår. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt. Dette er fra byggeår, ca. 2005. Det er ikke sluk under dusjkabinett. Rommet har servant, skyllekar, hyttetoalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyret er ikke funksjonstestet ved befaring. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det er naturlig ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

# Beskrivelse av eiendommen

foretatt fra soverom mot området ved bereder og dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,2%. Ved fuktsøk på gulv og vegg, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk av våtrommet. Rommet har dog ikke vært i bruk over flere år.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av heltre, og det er montert en komfyr. Benkeplaten har tokummers vask.

Det er panel på vegg mellom over- og underskap. Det anbefales å montere sprutplate på vegg bak vask og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ikke funksjonstestet ved befaring.

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 muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Selger har utarbeidet en bruksanvisning for takst/megler.

Det er fremlagt en bruksanvisning for fylling og nedtapping av anlegget.

Anlegget er beregnet for sommervann.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vannrør er fra byggeåret og fra ca. 2005.

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Noe avløpsrør fra 2005 i tilbygget.

Varmtvannstanken har en kapasitet på 120 liter og er plassert på badet i den gamle delen av boligen. Det er sluk i gulvet ved berederen.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

Selger har utarbeidet en bruksanvisning for takst/megler.

Installasjon antatt fra byggeår, utvidet i 2005 for tilbygget.

Sikringsskapet er plassert på bod, det er vippesikringer i skapet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består trolig av løsmasser.

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

Fundamentering på betongsøyler, dragere og lecastein.

Opplyst av selger: «Fundamentering hytte:

Hytta er fundamentert på armerte/støpte pilarer med underliggende armerte/støpte søler og punktfundamenter. På topp av pilarer ligger impr bærebjelker (doble 48x223 mm) langs yttervegger + på midten. Over bærebjelker ligger isolert 48x198 mm bjelkelag (c/c 600 mm) m/stubbloftsgulv på tvers av hyttas lengderetning.»

Eiendommen ligger i et sørvest-skrånende område.

Ingen treff på fareområder vedrørende kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Naustet ligger i et fareområde for stormflo.

Utvendige avløpsrør for bruksvann er av plast, trolig fra 1994. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent opprinnelse. Tilkoblet vannledning som passerer eiendommen, ligger under luke mot vest.

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

[Gå til side](#)

Lavt rekkverk på trapper og altaner.

Det er ikke målt radon.

Det er ingen røykvarslere, og det er kun et gammelt

brannslukningsapparat.

Ingen fareområder er registrert.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 450 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak. Noen mindre endringer i planløsning. Bod i tilbygget er innredet som bad/vaskerom.

Noen terrasser/gangbaner i øst og nord er ikke inntegnet.

Fra selger:

«Svalganger:

Svalgang langs hyttas øst og nordfasade er kanskje ikke angitt på tegninger til kommunen, men ble nok tillagd slik pga omkringliggende terreng.

Det er derimot ikke registrert noen merknader fra kommunen rundt dette hverken på midlertidig brukstillatelse eller på ferdigattest.»

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 2000.

Det foreligger ferdigattest fra 02.04.2002, levert via selger, ikke levert i meglerpakken.

Det foreligger byggevedtak for tilbygg fra 2005. Det foreligger ikke ferdigmelding for tilbygget.

I byggetillatelse fra 1994 er det opplyst «En kan ikke påregne å få tillatelse til innlagt vann eller utslipp av avløpsvann»

Tegninger til byggevedtak tilbygg, viser ikke vanninstallasjon.

Hytten har innlagt sommervann og har avløp til terreng.

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

Det vises til kommunen for ytterligere avklaringer rundt dette med vann og avløp sett opp mot byggetillatelse i 1994 og tilbygget.

### Naust

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

Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak.

Naustet er ca. 4 m<sup>2</sup> større enn vist på tegninger.

Naustet står på pilarer med god høyde til terreng i front.

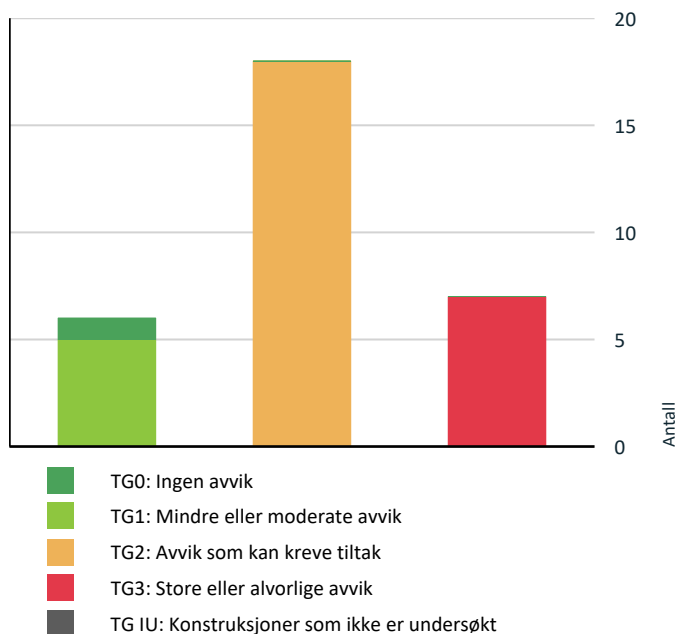
### Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke byggesaksbelagt.

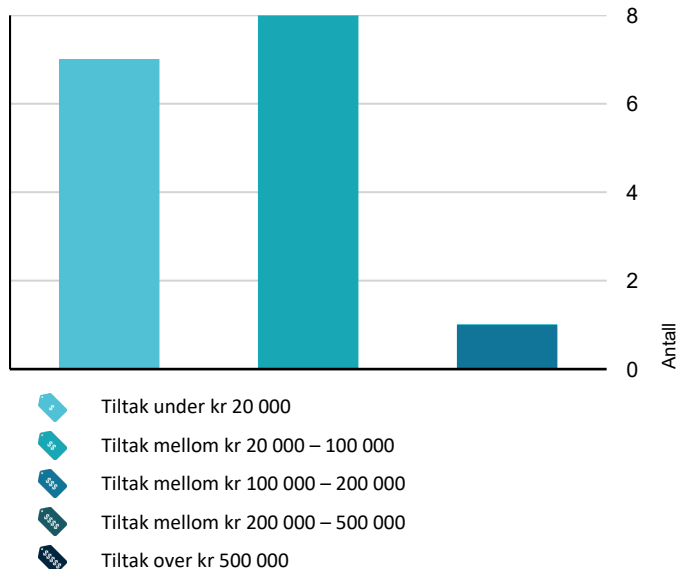
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Stoppekran [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1994

**Kommentar**  
Ref. byggevedtak

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

**Standard**  
Variert

**Vedlikehold**  
Variert/etterslep

### Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygget bad/vaskerom
------	---------	------------------------

Det er stedvis noe rust på taktekke, kanter, skruer og omlegg.  
Det er råteskader på vindskier.  
Det mangler beslag på vannbord.  
Det er stedvis for lite overlegg på taktekke på spillblikket, noe som fører til fuktopptrekk bak takrenner og ned i kasser/på hengbord.  
Raftkasser på tilbygget er ikke montert.  
Det var ikke adkomst for kontroll av undertak, og undertak var ikke synlig i åpen kasse på tilbygget. Kontroll av undertak kunne derfor ikke gjennomføres uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking 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.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det bør gjennomføres utbedring av rustskader på taktekke, kanter, skruer og omlegg for å forhindre videre korrosjon og lekkasjer.

Råteskader på vindskier må utbedres eller skiftes ut for å unngå ytterligere skade på takkonstruksjonen.

Manglende beslag på vannbord bør monteres for å hindre fuktskader.

For lite overlegg på taktekke ved spillblikket må utbedres for å forhindre fuktopptrekk bak takrenner og ned i kasser/hengbord.

Raftkasser på tilbygget bør monteres for å beskytte takkonstruksjonen mot fukt og skadedyr.

Undertaket bør kontrolleres nærmere av fagperson under sikre forhold, da manglende kontroll medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for skjulte skader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging, råte og følgeskader på takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## UTVENDIG

### TC 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stålplater med a-taksprofil.  
Undertaket er ukjent, da det ikke er adkomst til kryp loftet ved befarings.  
Det er hengbord, vannbord og vindskier i tre.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå mot øst, fra takfot i vest og fra taket på tilbygget i nord.  
Det var ikke nedbør ved befarings, og taktekking med tilhørende detaljer er ikke funksjonstestet.  
Hovedtaket er kun observert fra bakkenivå og takfot, og vurderingen er derfor begrenset.  
Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på hovedtaket eller observere fra stige.  
Selv om det ikke er avdekket andre skader under befaringsen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere besiktigelse inne på selve takflatene. Vær oppmerksom på denne risikoen.  
En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



# Tilstandsrapport



- Andre tiltak:
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Rengjøring av takrenner og nedløp samt tetting av lekkasjer i takrenner bør utføres for å sikre god vannavledning og forhindre fuktskader på bygningen.

Ved etablering av nytt taktekke må nye takrenner og nedløp monteres for å redusere risikoen for ytterligere skader, lekkasjer og følgeskader på konstruksjonen.

Skjevheter, deformasjoner og rust bør utbedres for å unngå redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## **TG 3** Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall fra byggeåret. Spillblikk i metall fra byggeåret.

Tilbygget har takrenner, nedløp og spillblikk i plast fra ca. 2005. Luftehatt og pipebeslag på taket.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert overkroker.

Det er skjevheter og deformasjoner på takrennene som følge av snøras.

Takrennene på vestsiden er tette.

Det er lekkasje i takrenneskjøter både på vest- og østsiden.

Det er rust på spillblikk av metall.

Det er skjevheter og motfall på takrennene på nordsiden.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av stående bordkledning og liggende kledning øverst i gavlene. Kledningen er av typen villmarkskledning. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Fra midlertidig brukstillatelse i 2000: «Ved utførelse er det valgt løsning som etter lokale forhold ikke er å anbefale. Dette gjelder både omramming/beslag rundt vinduer og montering av utvendig kledning/manglende lufting.»

Det er ikke adgang for kontroll av eventuell smådyrsperre eller lufting bak kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Manglende lufting og utilstrekkelig smådyrsperre bør utbedres for å sikre god uttørking og redusere risiko for skadedyr og fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende lufting er økt fare for fuktskader og redusert levetid på kledningen, samt risiko for at smådyr kan komme inn i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Veggkonstruksjon - 1

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og ca. 2005 for tilbygget. Stående og liggende kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terrenget.

På tilbygget er det stedvis liten avstand mellom kledning og terreng. lekkasje i takrennen ved hovedinngangen fører til oppfuktning av kledningen mot gulvet fra utsiden.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

Lekkasje i takrenne ved hovedinngang må utbedres for å hindre videre oppfukning av kledning og underliggende konstruksjoner.

Deler av bordkledningen med råteskader bør skiftes ut, og det anbefales å kontrollere for eventuelle skjulte skader i veggkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, råte og svekket konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vannsprut på vegg

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av et saltak for hovedbygget med åpen skrå himling og flat himling.

For tilbygget er det et skråtak med flat himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

I raftkassen over hovedinngangen er det synlig isolasjon mot kassebord. Det er ikke mulig å fastslå årsaken til dette, da det ikke var adgang til kontroll av skrå takflater eller kaldt loft ved befaringen.

Det finnes en luke i gavlveggen over skråtaket mot nord. Denne var låst med en fastrustet hengelås uten nøkkel, og det var derfor ingen adgang ved befaringen. Årsaken til manglende inspeksjon er utilgjengelighet på grunn av låst luke.

Det er visuelt observert noe ujevnheter/skjevheter på taksida og mønet.

Oppbygning og sammenkobling av skråtaket for tilbygget i nord er ukjent, men det er synlige skjevheter fra undersiden.

Det er observert noe metallnett som er dyttet inn i åpninger mellom kledning og utstikkende sperre mot nord, tetting mot mus.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Etablering av innvendig adgang til kaldt loft anbefales for å muliggjøre ytterligere kontroll av takkonstruksjonen.

Manglende inspeksjon medfører usikkerhet rundt tilstanden på loft og takkonstruksjon, noe som kan innebære skjulte skader eller pågående aktivitet fra skadedyr. Dette kan på sikt føre til svekkelse av konstruksjonen, fuktskader eller andre følgeskader dersom forholdene ikke avdekkes og utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 1971. Det er også koblede vinduer, trolig fra byggeåret. Vinduet på badet er fra 2004, trevindu med tolags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

I midlertidig brukstillatelse er det nevnt: «Ved utførelse er det valgt løsning som etter lokale forhold ikke er å anbefale. Dette gjelder både omr./beslag rundt vinduer og montering av utvendig kledning/manglende lufting.»

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør monteres beslag på vannbord under vinduene og skadede vannbord bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktskader.

Kondensering mellom koblede glass og på treverket bør utbedres for å redusere risiko for råte og forringelse av vinduernes levetid.

Manglende eller feil utførte beslag og utilstrekkelig lufting rundt vinduer kan føre til økt fuktbelastning og skade på både vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Tiltak bør iverksettes for å redusere denne risikoen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 3 Vinduer - 1

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 1971. Det er også koblede vinduer, trolig fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

# Tilstandsrapport

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

Det er ikke beslag på vannbord under vinduene. Det er begynnende skader på enkelte vannbord. Det er stedvis noe kondensering mellom koblede glass, godt synlig på treverket.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres beslag på vannbord under vinduene for å hindre fuktskader på treverket.

Skader på vannbord bør utbedres for å forhindre videre forringelse og råte.

Tiltak mot kondensering mellom koblede glass bør vurderes, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



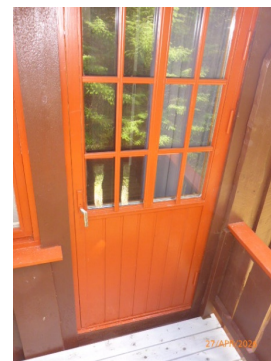
Det bør monteres beslag under dørene for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.

Pakningen på inngangsdøren bør festes eller byttes for å sikre god tetting og redusere varmetap.

Råte på dekkbordet under døren fra soverommet bør utbedres for å forhindre videre forringelse og potensielle følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Det anbefales også å kontrollere for eventuelle ytterligere skader, da manglende tiltak kan føre til økte reparasjonskostnader og redusert levetid på dørene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TC 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør til bi-inngang, ukjent opprinnelse. Det er en malt altandør fra ca. 1987 i tre med tolags glass. Dør til luftealtan fra soverommet er en tredør med tolags glass, fra 1994.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag under dørene. Pakningen på inngangsdøren er løs. Det er påvist råte på dekkbordet under døren fra soverommet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Mot vest er det en luftealtan fra soverommet, altanen er på ca. 2 m<sup>2</sup>. I sør er det en altan på ca. 19 m<sup>2</sup>, denne har adkomst fra terrasse i øst og fra stuen. Dør fra stuen har ca. 4 m<sup>2</sup> under tak. Fra utedo i nord og ved langveggen i øst er det bygget terrasse/gangbaner på til sammen ca. 16 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er stedvis skjevheter i konstruksjonene.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør vurderes oppretting av skjevhetene i konstruksjonene for å unngå ytterligere deformasjon og potensielle følgeskader, samt for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er to plassbygde trapper i tre mot øst.



## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Den generelle slitasjegraden på overflater vurderes som det en kan forvente, alder tatt i betraktning.



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv over kryperom er av trebjelkelag, opplagret på betongsøyler, dragere og lecastein. Det er ikke foretatt kontroll under tilbygget i nord grunnet manglende adkomst.

### 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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På stuen er det målt skjevheter i gulvet på opptil ca. 25 mm. I entréen er det målt skjevheter i gulvet på opptil 40 mm. Her er det også målt en høydeforskjell på over 20 mm over 2 meter. Det er varierende kvalitet på fundamenteringen under hytten, med betongsøyler og treklosser mot bærebjelker, samt noen løse lecasteiner mot sør. Det er også kanting på bærebjelker. Det er registrert fuktmerker på undergulvet/bjelke mot hovedinngang, som stammer fra lekkasje i takrenner og vedvarende vannsprut på yttervegg.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilfredsstillende tilstand bør skjevheter i gulv og fundamentering utbedres, og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av nødvendige tiltak.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere setningskader, redusert bokomfort og mulig skade på konstruksjonen over tid.

Det er påregnelig med kostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



For ytterligere kontroll og vurdering av pipe, ildsted og sotluke, bør stedlig brann- og feietilsyn kontaktes.

Det bør monteres takstige for å muliggjøre sikker feiing av pipen, og adkomsten til sotluken bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tilgjengelighet.

Konsekvensen av manglende feiing og utilfredsstillende adkomst er økt risiko for brannfare og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet. Det må påregnes tiltak og kostnader for utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## **TG 2** Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Fritidsboligen har elementpipe fra byggeåret. Sotluken er plassert under hytten. Det er montert en vedovn på stuen. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra meglerpakken: «Det er ikke utført feiing eller tilsyn. Neste besøk er satt til 2025.»

Det er ikke montert takstige, noe som medfører at pipen ikke kan feies. Sotluken er plassert under hytten, og lav høyde gir tidvis avvik for utilfredsstillende adkomst.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



## **TG 2** Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Hytten har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

- Det er avvik:

Det er ikke adkomst til kryperom under tilbygget mot nord.

## Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Tiltak:

Det bør etableres adkomst til kryperommet under tilbygget mot nord for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og vedlikehold.

Manglende adkomst medfører risiko for at eventuelle fukt- og råteskader ikke oppdages eller utbedres i tide, noe som kan føre til omfattende skader på bærende konstruksjoner.



## TC 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finérdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på dørene etter kjæledyr.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte dørblader kan males eller overflatebehandles for å forbedre utseendet.

Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, og påvirker ikke dørens funksjon.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

For opprinnelig del gjelder byggeforskrifter fra før 1997. Aktuell byggeforskrift for tilbygget del er tekniske forskrifter for tilbygget i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Det er utført ufaglært arbeid på bad/vaskerom. 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.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Tilbygget: Veggene har malte plater, ikke våtromsplater. Taket har malt smartpanel.

Opprinnelig del: Panel på vegger og panel i himling.

Årstall: 2005 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.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Veggene i våtsonene har ikke fuktbestandige overflater.

Det er ikke registrert skader på veggene.

Det er liten fri høyde over dusjkabinettet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må alltid benyttes tett dusjkabinett, og vannsøl fra skyllekar må unngås for å redusere risikoen for fuktskader på vegger med ikke fuktbestandige overflater.

Manglende fuktbestandige materialer i våtsoner øker risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde i gulvet. Det er ikke relevant fall til sluket.

Fra selger:

«Oppvarming på bad:

På bad er tilkoplek elektrisk panelovn montert på vegg ved siden av dør til bod.»

Årstall: 2005 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

Det er motfall på tilbygget fra sluket, det er noe fall fra gangdør mot sluket, det er motfall fra sluket til boddør.

##### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Det bør vurderes etablert fall. Bør sees i sammenheng med sluk og tettesjikt.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt. Dette er fra byggeår, ca. 2005. Det er ikke sluk under dusjkabinett.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke oppbrett på belegget i tilbygget. Det er en metallist mellom ny og gammel del, og det er ukjent om det er sveiset belegg under denne. Det er synlig åpning i belegget mellom dusjkabinett og bereder.

Fra selger:

«Dusjkabinett:

Dusjkabinett har avløp via tett rør mellom kabinett og sluk.»

#### Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det bør etableres belegg med oppkant på vegg og tettes rundt gjennomføringer for å hindre at vann trenger ned i konstruksjonen.

Manglende oppbrett og åpninger i belegget medfører risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner ved vannsøl på gulvet. Dette kan føre til råte, sopp og redusert levetid for våtrommet.

Om dette velges, må det etableres fall til sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, skyllekar, hyttetoilet, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Utstyret er ikke funksjonstestet ved befaring.

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

Årstall: 2005 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



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

Det er liten høyde fra kabinett til himling.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres mekanisk avtrekk over kabinettet.

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

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Til oppsamling under toalett

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot området ved bereder og dusjkabinett. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,2%. Ved fuktsøk på gulv og vegg, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk av våtrommet. Rommet har dog ikke vært i bruk over flere år.

**Årstall:** 1994



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av heltre, og det er montert en komfyr. Benkeplaten har tokammers vask. Det er panel på vegg mellom over- og underskap. Det anbefales å montere sprutplate på vegg bak vask 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 muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ikke funksjonstestet ved befaring. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Selger har utarbeidet en bruksanvisning for takst/megler. Det er fremlagt en bruksanvisning for fylling og nedtapping av anlegget. Anlegget er beregnet for sommervann. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vannrør er fra byggeåret og fra ca. 2005.

#### Vurdering av avvik:

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

Vannrør på vegg har få festepunkter.

Det er indikasjoner på at deler av installasjonen kan være utført som egeninnsats.

Vann- og rørinstallasjonen var ikke påkoblet ved befaring, og det ble derfor ikke gjennomført funksjonstesting. Årsaken til at installasjonen ikke var påkoblet var ikke oppgitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Koble til vann og utfør en funksjonstest av installasjonene.

Det anbefales å kontakte autorisert rørlegger for grundig kontroll og vurdering av anlegget, da det er indikasjoner på ufagmessig utførelse og deler av installasjonen kan være utført som egeninnsats.

Konsekvensen av manglende kontroll og funksjonstest er økt risiko for lekkasjer, vannskader og driftsproblemer, samt at skjulte feil kan forbli uoppdaget. Kostnaden gjelder for kontroll av anlegget.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### ! TG 3 Stoppekran

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Ikke observert ved befaring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres og gjøres tilgjengelig en innvendig stoppekran for vann.

Manglende tilgang til stoppekran medfører økt risiko for omfattende vannskader ved lekkasje, da vannet ikke kan stenges raskt ved behov.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er fremlagt en bruksanvisning for fylling og nedtapping av anlegget. Anlegget er beregnet for sommervann. Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Noe avløpsrør fra 2005 i tilbygget.

## Vurdering av avvik:

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

Det er indikasjoner på at deler av avløpsinstallasjonen kan være utført som egeninnsats. Avløpsinstallasjonen ble ikke funksjonstestet ved befarings, da det ikke var vann tilgjengelig på inspeksjonstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Koble til vann og utfør en funksjonstest av installasjonene for å avdekke eventuelle feil eller lekkasjer.

Dersom det ønskes en grundigere kontroll, bør autorisert rørlegger kontaktes for vurdering av anlegget.

Konsekvensen av manglende funksjonstest og mulig egeninnsats er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller mangelfull utførelse, noe som kan føre til vannskader på bygningskonstruksjoner.

Kostnader for kontroll er omtalt under vannledninger.



## TC 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TC 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken har en kapasitet på 120 liter og er plassert på badet i den gamle delen av boligen. Det er sluk i gulvet ved berederen.

**Årstall:** 1999      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Anlegget er ikke funksjonstestet ved befarings, da dette ikke lot seg gjennomføre under inspeksjonen. Sommervann, takstmann har ikke koblet til vann, testet anlegget, for så å tappe ned anlegget etter befarings.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør utføres funksjonstest av varmtvannstanken for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende funksjonstest medfører risiko for at feil ikke oppdages, noe som kan føre til redusert funksjon eller skade på anlegget.

# 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. Selger har utarbeidet en bruksanvisning for takst/megler. Installasjon antatt fra byggeår, utvidet i 2005 for tilbygget. Sikringsskapet er plassert på bod, det er vippesikringer i skapet.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1994 Ingen opplysninger, antatt fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ingen opplysninger**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**Ingen opplysninger**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent Ingen opplysninger**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Ingen opplysninger**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Ingen opplysninger**

### Generelt om anlegget

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

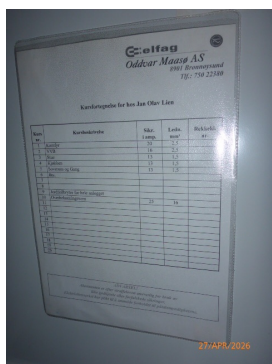
### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**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 Installasjonen er ikke påsatt strøm eller funksjonstestet ved befarings.**  
**Det finnes ingen dokumentasjon over anlegget som samsvarserklæringer.**  
**Det kan ha vært utført egeninnsats som på tilbygget i nord.**

### Generell kommentar

Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann.  
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

# Tilstandsrapport



Det bør vurderes forsterkning av fundamenteringen, samt utskifting av løse lecasteiner til betongsøyler. Tiltakene bør sees i sammenheng med tilstanden på bjelkelaget.

Konsekvensen av mangelfull eller varierende fundamentering er økt risiko for setningskader, skjevheter i konstruksjonen og redusert bæreevne, noe som kan føre til ytterligere skader på bygningen over tid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen består trolig av løsmasser.  
Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.

### ⚠ TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamentering på betongsøyler, dragere og lecastein.  
Opplyst av selger: «Fundamentering hytte:  
Hytta er fundamentert på armerte/støpte pilarer med underliggende armerte/støpte såler og punktfundamenter. På topp av pilarer ligger impr bærebjelker (doble 48x223 mm) langs yttervegger + på midten. Over bærebjelker ligger isolert 48x198 mm bjelkelag (c/c 600 mm) m/stubbløftsgulv på tvers av hyttas lengderetning.»

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er varierende kvalitet på fundamenteringen under hytten. Det er benyttet betongsøyler med treklosser mot bærebjolkene, og det er observert noen løse lecasteiner mot sør. Det er også kanting på bærebjolkene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



### ⚠ TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et sørvest-skrånende område.

Ingen treff på fareområder vedrørende kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Naustet ligger i et fareområde for stormflo.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for snø- og steinskred. Hovedbygningen er berørt av aktsomhetsområdet for snøutløp, og dette kan også omfatte naustet.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere vurdering av risiko knyttet til snø- og steinskred, da både hovedbygningen og naustet ligger innenfor aktsomhetsområdet for snøutløp.

Konsekvensen av å ikke innhente slik vurdering kan være økt risiko for skade på bygninger og personer ved eventuelle skredhendelser.



Snøskred



Stormflo naust



## TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør for bruksvann er av plast, trolig fra 1994. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent opprinnelse. Tilkoblet vannledning som passerer eiendommen, ligger under luke mot vest.

### Vurdering av avvik:

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

Installasjonene er ikke funksjonstestet ved befaring, da vannet kun er tiltenkt sommervann.

Dette medfører at tilstand og funksjon ikke er nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Koble til vann og utfør en funksjonstest av installasjonene.

Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

Manglende funksjonstest medfører usikkerhet om tilstand og funksjon, noe som kan innebære risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller behov for kostbare utbedringer.



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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Lavt rekkverk på trapper og altaner.

Det er ikke målt radon.

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

Det er ingen røykvarslere, og det er kun et gammelt brannslukkingsapparat.

Eiendommen ligger i et skredutsatt område iht NVE aktsomhetskart (jordskred\_flomskred), men dette er ikke fareområder, kun aktsomhetsområder.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Radon: Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Usikker aktsomhet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggeommeldingstidspunktet.

Rekkverk på trapper og altaner bør oppgraderes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmåling, da eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst. Manglende måling gir økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

Det bør installeres røykvarslere og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tidlig varsling og mulighet for slukking ved brann, og dermed redusere risikoen for personskade og materielle skader.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m<sup>2</sup>/90 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

*Andre bygg:* Naust, Utedo  
*Bruksareal andre bygg:* 28 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

1 450 000

## Konklusjon markedsverdi

1 450 000

## Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på fritidsboliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsv verdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi. Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 1813-165/9/0/0 ,8960 VELFJORD 0 m <sup>2</sup> 0 0 sov	08-08-2021		<b>1 200 000</b>		1 200 000	
2 Nevernesveien 111 ,8960 VELFJORD 41 m <sup>2</sup> 1986 2 sov	24-07-2025	1 150 000	<b>1 000 000</b>		1 000 000	<b>27 027</b>
3 Høliaunveien 43 ,8960 VELFJORD 51 m <sup>2</sup> 1939 1 sov	09-01-2024	1 000 000	<b>1 300 000</b>		1 300 000	<b>25 490</b>
4 Nevernesveien 73 ,8960 VELFJORD 59 m <sup>2</sup> 2000 2 sov	18-04-2021	1 680 000	<b>1 500 000</b>		1 500 000	<b>25 424</b>
5 Velfjordveien 500 ,8960 VELFJORD 73 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	24-07-2025	1 850 000	<b>1 900 000</b>		1 900 000	<b>25 000</b>
6 Nevernesveien 122 ,8960 VELFJORD 56 m <sup>2</sup> 2008 1 sov	07-04-2026	1 300 000	<b>1 300 000</b>		1 300 000	<b>23 214</b>
7 Rørliveien 17 ,8960 VELFJORD 64 m <sup>2</sup> 1990 3 sov	25-02-2026	1 500 000	<b>1 050 000</b>		1 050 000	<b>16 406</b>
8 Nevernesveien 67 ,8960 VELFJORD 90 m <sup>2</sup> 1949 0 sov	05-09-2024	600 000	<b>650 000</b>		650 000	<b>8 025</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 2025 totalt kr. 5 916,- p.r. år eks. MVA. I dette inngår avgift for vann, eiendomsskatt og feiing. OBS 2025	Kr.	5 916
Fritidsbolig med levering samlingspunktkr 2 375,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	2 375
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	700 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 850 000</b>

### Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	80 000
<b>Sum teknisk verdi - Naust</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

### Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	10 000
<b>Sum teknisk verdi - Utedo</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 110 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</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

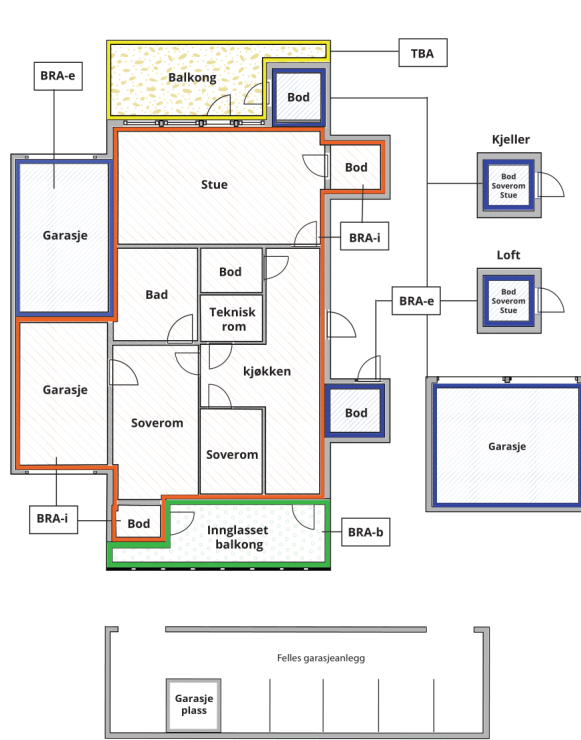
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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.

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90			90	37
<b>SUM</b>	<b>90</b>				<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>90</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, kjøkken, stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak. Noen mindre endringer i planløsning. Bod i tilbygget er innredet som bad/vaskerom.

Noen terrasser/gangbaner i øst og nord er ikke inntegnet.

Fra selger:

«Svalganger:

Svalgang langs hyttas øst og nordfasade er kanskje ikke angitt på tegninger til kommunen, men ble nok tillagd slik pga omkringliggende terreng.

Det er derimot ikke registrert noen merknader fra kommunen rundt dette hverken på midlertidig brukstillatelse eller på ferdigattest.»

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 2000.

Det foreligger ferdigattest fra 02.04.2002, levert via selger, ikke levert i meglerpakken.

Det foreligger byggevedtak for tilbygg fra 2005. Det foreligger ikke ferdigmelding for tilbygget.

I byggetillatelse fra 1994 er det opplyst «En kan ikke påregne å få tillatelse til innlagt vann eller utslipp av avløpsvann»

Tegninger til byggevedtak tilbygg, viser ikke vanninstallasjon.

Hytten har innlagt sommervann og har avløp til terreng.

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

Det vises til kommunen for ytterligere avklaringer rundt dette med vann og avløp sett opp mot byggetillatelse i 1994 og tilbygget.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
<b>SUM</b>		<b>26</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak.

Naustet er ca. 4 m<sup>2</sup> større enn vist på tegninger.

Naustet står på pilarer med god høyde til terreng i front.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Utedo

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

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ikke byggesaksbelagt.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
1813 BRØNNØY	166	45		0	796.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Raudbergan 20

### Hjemmelshaver

Svartvadet Anita Lien

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Raudbergan i Velfjord. Området består av utmark og sjø.  
Direkte adkomst til rekreasjonsområder som turterreng og sjø.  
Det er ca. 4 km til dagligvarehandel i Hommelstø, som også er nærmeste tettsted.

### Adkomstvei

FV 7232 passere området ut mot Nevernes. Det er avkjøring til privat vei inn til området.  
Ikke kjent om det er etablert veilag med andeler av drift og vedlikeholdskostnader av vei, dette bør påregnes.  
Det er ca. 0,5 km sti frem til og forbi hytten. Gangstien kommer fra felles parkeringsplass for området.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet sommervann.  
Fra egenerklæring 2025 "Tilkoplett kommunal råvannsledning fra Kjerstivann ved Hommelstø igjennom sommerhalvåret."  
Kommunen opplyser at dette er råvann, dekkes av kommunale avgifter.  
"Kommentar: NB! Råvann"  
"Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 5 916,- p.r. år eks. MVA.  
I dette inngår avgift for vann, eiendomsskatt og feiing. "  
I byggetillatelse fra 1994 er det opplyst « En kan ikke påregne å få tillatelse til innlagt vann eller utslipp av avløpsvann»  
Tegninger til byggevedtak tilbygg, viser ikke vanninstallasjon.

### Tilknytning avløp

Avløp som vann fra vasker på kjøkken, bad og dusjkabinett er ført til terreng.  
I byggetillatelse fra 1994 er det opplyst « En kan ikke påregnes å få tillatelse til innlagt vann eller utslipp av avløpsvann»  
Tegninger til byggevedtak tilbygg, viser ikke vanninstallasjon.

### Regulering

Navn: Kommuneplanens arealdel  
2020-2030 for Brønnøy (2013003)  
Formål: Fritidsbebyggelse,  
(FB14), BYA=30%  
Vedtaksdato: Periode: 2020-2030  
Det vises til meglerpakken for reguleringskart og planbestemmelser

### Om tomten

Eiendommen er en naturtomt med utgravd flate for hytten som er oppført på søyler.  
Målt i kart er det under 4 meter fra langvegg til grense i vest.  
Det er et nettinggjerd rundt hytten, variert kvalitet, må vedlikeholdes.  
Det er et lite bekkeløp mot vest.  
Genser i terreng er ikke vurdert ved befarings.  
Nausttomten på 166/8/1 ligger rett sør for hytten ved sjøen inne i vågen, dette er et punkt feste.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent om det påløper andeler av felleskostnader som hytteeier i dette område.  
Skjøte har påtegning tilgang til vann og gangsti, samt båtnaust.  
Naustet er medtatt i beskrivelse og markedsverdi.  
Det er fremlagt tinglyst punkt feste, festekontrakt for naustet, dok. nr 476. 02.01.2026  
Dette er en tidsbestemt kontakt regnet fra 13.02.1998.  
Oppmålingsforretning 16.07.2001.  
Punkt festekontrakten viser til en avtalte datert 13.02.1998. Denne har noe forbehold, samt opplysninger om «Ut fra dette vil vi utstede festekontrakt, og hvis vi blir enige som skissert, vil vi ikke kreve noen fremtidig festeavgift for nausttomta.»  
Juridiske vurdering rundt punkt feste, grensejusteringer, private avtaler og offentlige og privatrettslige forhold er ikke undersøkt.  
Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.  
Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av bekreftet grunnbok for begge eiendommene.  
Det er utarbeidet 3 egenerklæringer fra selger 23.03.2025, 09.04.2026 og 05.05.2026. Det er utarbeidet rapportutkast for TSR 05.06.2025, denne omtaler flere forhold/avvik, TG 2 og TG 3.

## Forsikring

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

### Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

# Bygninger på eiendommen

## Naust



### Anvendelse

Naust

### Byggeår

1994

### Standard

Normal

### Vedlikehold

Variert, noe etterslep

### Kommentar

Antatt byggeår.

### Beskrivelse

Naustet er oppført på terreng med tresøyler til fundamentering. Skjevheter i søyler.

Bjelkelag og gulv i tre, ikke målt vesentlig skjevheter i gulvet ved befarings.

Vegger i bindingsverk kledd med liggende kledning av tre. Det er ikke asfaltplater eller vindsperre i veggene.

Det er montert plast på innsiden av kledningen, bør fjernes. Bak naustet er det liten avstand fra kledning til terreng, begynnende skader på treverk.

Det er et plassbygget saltak, noe svakt dimensjonert, det er skjevheter i taket.

Taket er tekket med profilerte metallplater, a-taksprofil. Noe rust på platekanter.

Vinduer i tre med enkle glass. Plassbygget dør og plassbygde doble dører mot sjø.

Det er observert råte mot sør i vegg, på dører og vindskier.

Det er ikke montert raftkasser. Takrenner og nedløp i metall, noe skade fra takras, ikke snøfaninger over dør, tette takrenner.

Ingen synlig stormforankring av bygget.

Bygget er funksjonelt til formålet. Bygget trenger stedvis renovering, forsterkning og løpende vedlikehold.

Naustet berøres av stormflo.

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



## Utedo



### Anvendelse

Utedo

### Byggeår

1994

### Standard

Normal

### Vedlikehold

Variert, noe etterslep

### Kommentar

Antatt byggeår.

### Beskrivelse

Det står en liten utedo mot nord. Denne har tregulv, vegger med stående kledning og pulttak med metallplater. Det er en plassbygget dør i tre. Trekledning ned til terreng med begynnende skader, noe rust på taket og råte på vindskie. Ikke montert takrenne.

Bygget er funksjonelt til formålet. Bygget trenger stedvis renovering og løpende vedlikehold.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.04.2026	Leveret via megler i meglerpakken	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026	Leveret via megler	Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring	23.04.2025	Leveret via megler	Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæring	05.05.2026	Leveret via megler	Gjennomgått	6	Nei
Tilstandsrapport 2025 utkast	05.06.2025	Utarbeidet at undertegnede. Gjennomgått av eier og megler.	Gjennomgått	36	Nei
Ferdigattest	24.01.2002	Leveret via eiere, finnes ikke i meglerpakken.	Gjennomgått		Nei
Avtalebrev naust og hyttetomt	13.02.1998	Leveret via megler	Gjennomgått	1	Nei
Punktbeste naust	02.01.2026	Leveret via megler	Gjennomgått	3	Nei
Ubekreftet grunnboksutskrift Hytte.	21.03.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	2	Nei
Ubekreftet grunnboksutskrift Naust.	22.03.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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