

# Tilstandsrapport

📍 Lilleorgnes 60 , 8909 BRØNNØYSUND

📖 BRØNNØY kommune

# Gnr. 99, Bnr. 26

## Markedsverdi

**1 750 000**

Areal (BRA): Fritidsbolig 77 m<sup>2</sup>, Anneks 11 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.06.2022

Rapportdato: 24.06.2022

Oppdragsnr: 20320-1122

Referansennummer: EF1331

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert takstmann: Gøran Heimen

Vår ref: Tilstandsrapport



Gyldig rapport  
24.06.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland. Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll 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 Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. Har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Gøran Heimen  
Uavhengig Takstmann  
24.06.2022 | BRØNNØYSUND

### Goheim Takst og Byggconsult AS

Postboks 316  
906 12 231

### Rapportansvarlig

Gøran Heimen  
Uavhengig Takstmann  
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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse gjenstander 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).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Attraktivt beliggende fritidsbolig med uthus på eiet tomt i landlige maritime omgivelser. Bygget er opprinnelig oppført for ca. 42 år siden, tilbygget for ca. 18 år siden. Varierte oppgraderinger og vedlikehold utført. Funksjonelt uthus ved hytten. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes. Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekning av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. 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: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon med sakesperrer over hovedbygget. Skråtak over tilbyggende mot øst og vest. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Hovedtaket fra byggeår, tilbygget i øst fra ca. 2004. Vindskier og hengbord av variert kvalitet og opprinnelse. Takrenner og nedløp av plast, antatt fra 2004 i øst og 2019 i sørvest. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning, 1980, tidlig 90-tallet og tidlig 2000-tallet. Det ble under befaring opplyst at ved renovering av gavli i sørvest ble skadet materiale i vegg skiftet ut. Fuktskadet område vises på innvendig gulv mot vegg. Lettbygget tak over inngangsdør i sørvest. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Variert opprinnelse, tidlig 90-tallet og tidlig 2000-tallet. Normalt vedlikehold må utføres. Koblede vinduer fra byggeår. Inngangsdør med lakkert overflate og tolags glass, dør fra 1991. Verandadør i øst fra rundt 1992, tredør med tolags glass. Verandaer på tre sider fra sørøst til nordvest. Variert kvalitet og opprinnelse. Veranda i sørøst på til sammen ca. 22 m<sup>2</sup>. Veranda i vest på til sammen ca. 18 m<sup>2</sup>. Trapper i tre til verandaer. Repos av strekkmetall mellom trappene.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble under befaring opplyst at ved renovering av gavli i sørvest ble skadet materiale i vegg skiftet ut. Fuktskadet område vises på innvendig gulv mot vegg, dette skal kun være gamle fuktmerker på tregulvet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Elementpipe fra byggeår. Feieluke i krypkjeller. Reparert feieluke og montert ny takstige med plastform til pipen. Popen er tilkoblet en vedovn på stuen, ovenn fra byggeår. Krypkjeller under hytten, fremste løp har en høyde på ca. 1,8 meter, benyttes som lagerplass. Mye løsøre begrenser visuell kontroll. Tredører og lettdører, variert opprinnelse.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Belegg på gulvet, oppbrett bak gulvlist. Sluk i gulvet, ikke fall. Malt panel på veggene. Montert et toalett og en innredning. En ventil i vegg, ikke tilluft fra under dør. Det er ikke tatt hull i vegger for søk etter fukt fra bruk av rommet. Yttervegg og vegg mot kjøkkeninnredning bak dusjkabinett.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Rommet er opprinnelig et kjøkken, dette har aldri vært et våtrom. I ca. 2003 ble det bygget nytt kjøkken og det ble montert vaskemaskin på det gamle kjøkkenet. Opprinnelig innredning ble beholdt. Ingen sluk i gulvet, ikke noe tettesjikt på gulv og vegg. Det er ikke tatt hull i vegger for søk etter fukt fra bruk av rommet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i tilbygget fra 2003. God mengde innredning til hytteformål. Profilerte fronter, laminert benkeplater, vask i benkeplate, opplegg for vaskemaskin. Sprutplate på vegg bak vask og komfyrplass. Det ble ved et fuktsøk ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, noe fra 2004. Stoppekran i krypkjeller. Bereder på 198 liter plassert i krypkjeller. Det er avløpsrør av plast fra byggeår, noen rør fra rundt 2004 og rør til sjø fra ca. 2019. Ingen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert. Sikringsskap på bod, installasjon fra byggeår og ca. 2004. Nyere inntak på innside av vegg. Selger monterer nye røykvarslere og brannsløkkingsapparat før salg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og stedlige masser. Krypkjeller/lagerplass under bygget. Selger opplyser at det ble langt ny drenering i ca. 2018. Plass-støpte banketter og lecamurer. Leca pilarblokker under tilbyggende. Terrenget faller inn mot krypkjeller fra øst-sørøst. Vann og avløpsledninger av plast, variert opprinnelse, eksakt alder på vannledning er ukjent. For vannledning er det normert varmekabel, denne må benyttes om vinteren. For avløp er dette opplyst skiftet rundt 2019 og er ført rett i sjø, det foreligger utslippstillatelse. Det er bygget en terrasse med leveg på ca. 22 m<sup>2</sup>, dette er plassert over er fuktig søkk i plen mot vest. Utslitt konstruksjon.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedetasje	77	75	2
<b>Sum</b>	<b>77</b>	<b>75</b>	<b>2</b>
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	11	0	11
<b>Sum</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Bygget er noe ominnredet i forhold til godkjente tegninger fra 2004. Fra meglerpakken "Mangler midlertidig brukstillatelse/Ferdigattest i bygningsmappe"

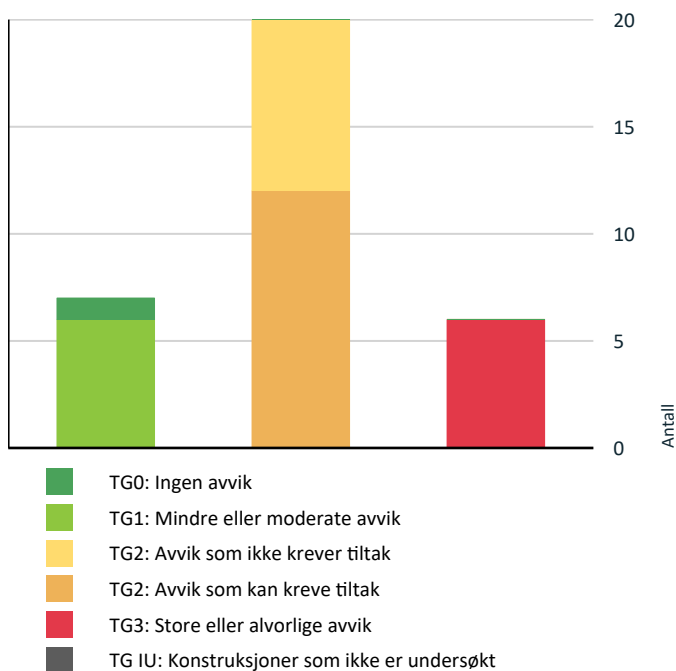
### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen bygge eller meldingssak på dette bygget.

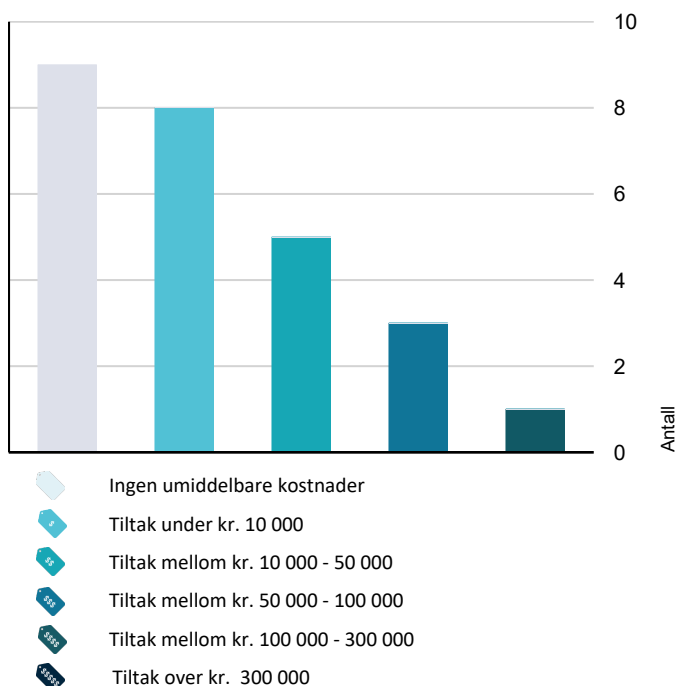
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Skade på søyler under veranda i sørvest. Skjevheter i konstruksjonene.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat : Under 10 000



##### Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



##### Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning. Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.



##### Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:  
Utslitt konstruksjon.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann i nordøst til drenerør, ellers til terreng.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**



**Utvendig > Veggkonstruksjon**

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**



**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke adkomst for kontroll i hovedtaket som har hulrom i sakesperrer. Ukjent oppbygning av skråtakene. Lettbygget tak over inngangsdør i sørvest er svakt dimensjonert.



**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**



**Utvendig > Vinduer krypkjeller**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Generell slitasje, ikke beslag under vinduene.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**



**Utvendig > Dører**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktskade med på dør i vest, punktert glass i dør mot øst.



**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**



**Innvendig > Pipe og ildsted**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler inspeksjonsluke i røykrør mellom ildsted og pipen. Toppen av brannmur må heves.



**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**



**Innvendig > Krypkjeller**

[Gå til side](#)

Det er ingen ventilering av krypkjeller.

Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**



**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Provisorisk lufting i krypkjeller. Noe manglende oppheng av avløpsrør fører til nedbøyning/vannlåser.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**



**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**



**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanke er snart 20 år.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**



**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert.

Sikringsskap på bod, installasjon fra byggeår og ca. 2004. Nyere inntak på innside av vegg.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**



**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



**Utvendig > Takteking**

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Det er avvik:

Ikke adkomst for kontroll av undertak. Lite fall på taksidene på tilbyggene i øst og vest, ikke overgangsbeslag mellom takflatene.



**Innvendig > Radon**

[Gå til side](#)

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



**Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom**

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktsøk på tilgjengelig del av gulv og vegg samt visuell inspeksjon av gulv under rommet.



**Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er utført fuktsøk på tilgjengelig del av gulv og vegg samt visuell inspeksjon av gulv under rommet.



**Tekniske installasjoner > Vannledninger**

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.



**Tomteforhold > Byggegrunn**

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.



## Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktvandring på grunn i krypkjeller. Drens har begrenset effekt.



## Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1980

**Standard**  
Variert, grei som fritidsbolig.

**Vedlikehold**  
Variert, en del etterslep over tid.

### Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbygget mot øst, nytt kjøkken og et soverom.
1990	Renovering	Rundt 1990. Variert, noe fasade i sør, noe kledning, flere vinduer/dører

## UTVENDIG

## Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Hovedtaket fra byggeår, tilbygget i øst fra ca. 2004.

Vindskier og hengbord av variert kvalitet og opprinnelse.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Det er avvik:

Ikke adkomst for kontroll av undertak. Lite fall på taksidene på tilbyggene i øst og vest, ikke overgangsbeslag mellom takflatene.

### Tiltak

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

# Tilstandsrapport

## Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp av plast, antatt fra 2004 i øst og 2019 i sørvest.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann i nordøst til drenerør, ellers til terreng.

### Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning, 1980, tidlig 90-tallet og tidlig 2000-tallet. Det ble under befaring opplyst at ved renovering av gavli i sørvest ble skadet materiale i vegg skiftet ut. Fuktskadet område vises på innvendig gulv mot vegg.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

### Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Dette som en del av normalt løpende vedlikehold.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Lettbygget tak over inngangsdør i sørvest.  
Saltakskonstruksjon med sakesperrer over hovedbygget. Skråtak over tilbyggende mot øst og vest.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke adgang for kontroll i hovedtaket som har hulrom i sakesperrer. Ukjent oppbygning av skråtakene. Lettbygget tak over inngangsdør i sørvest er svakt dimensjonert.

### Tiltak

- Tiltak:

Etabler adgang for kontroll av hulrom. Bygge nytt tak over inngangsdør.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Variert opprinnelse, tidlig 90-tallet og tidlig 2000-tallet. Normalt vedlikehold må utføres.



# Tilstandsrapport

## Vinduer krypkjeller

TG 2

Koblede vinduer fra byggeår.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje, ikke beslag under vinduene.

### Tiltak

- Tiltak:

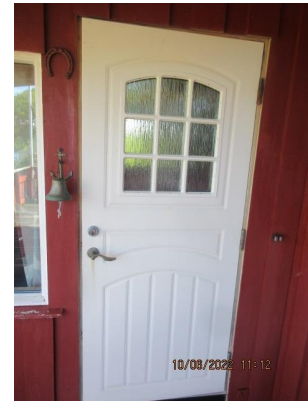
Vurder nye vinduer.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Dører

TG 2

Inngangsdør med lakkert overflate og tolags glass, dør fra 1991.  
Verandadør i øst fra rundt 1992, tredør med tolags glass.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskade med på dør i vest, punktert glass i dør mot øst.

### Tiltak

- Tiltak:

Vurder nye dører.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Verandaer på tre sider fra sørøst til nordvest. Variert kvalitet og opprinnelse.

Veranda i sørøst på til sammen ca. 22 m<sup>2</sup>.

Veranda i vest på til sammen ca. 18 m<sup>2</sup>.



### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Skade på søyler under veranda i sørvest. Skjevheter i konstruksjonene.

### Tiltak

- Andre tiltak:

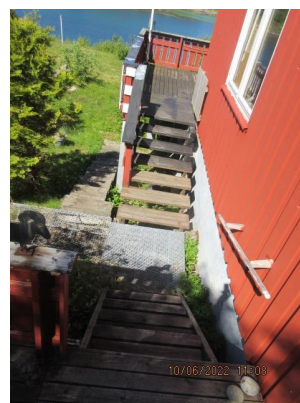
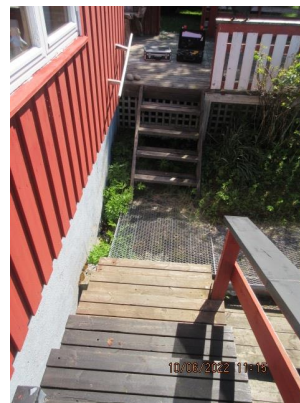
Renovering av konstruksjonen er nært forestående.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## Utvendige trapper

TG 3

Trapper i tre til verandaer. Repos av strekkmetall mellom trappene.



### Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av konstruksjonen er nært forestående, tas samtidig som verandaer.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## INNSENDIG

### Overflater

TG 1

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble under befaring opplyst at ved renovering av gavli i sørvest ble skadet materiale i vegg skiftet ut. Fuktskadet område vises på innvendig gulv mot vegg, dette skal kun være gamle fuktmerker på tregulvet.

## Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i krypkjeller. Reparert feieluke og montert ny takstige med plastform til pipen.

Pipen er tilkoblet en vedovn på stuen, ovenn fra byggeår.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler inspeksjonsluke i røykrør mellom ildsted og pipen. Toppen av brannmur må heves.

### Tiltak

- Tiltak:

Røret er innkjøpt, monter røret. Mur på ett skift på brannmur. For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller under hytten, fremste løp har en høyde på ca. 1,8 meter, benyttes som lagerplass.  
Mye løsøre begrenser visuell kontroll.



### Vurdering av avvik:

- Det er ingen ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

### Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det anbefales fjernet lagrende løsøre, spesielt i indre løp mot øst.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Innvendige dører

TG 1

Tredører og lettdører, variert opprinnelse.



## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Rommet er opprinnelig et kjøkken, dette har aldri vært et våtrom. i ca. 2003 ble det bygget nytt kjøkken og det ble montert vaskemaskin på det gamle kjøkkenet. Opprinnelig innredning ble beholdt. Ingen sluk i gulvet, ikke noe tettesjikt på gulv og vegg.



#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

Svært variabel kostand.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er ikke tatt hull i vegger for søk etter fukt fra bruk av rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktsøk på tilgjengelig del av gulv og vegg samt visuell inspeksjon av gulv under rommet.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av rommet kan det likevel ikke utelukkes avdekking av fuktskader i vegg og gulv.

Kostander ligger under renovering av rommet.

## HOVEDETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Belegg på gulvet, oppbrett bak gulvlist. Sluk i gulvet, ikke fall. Malt panel på veggene. Montert et toalett og en innredning. En ventil i vegg, ikke tilluft fra under dør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

Det må benyttes tett dusjkabinett på våtrommet frem til renovering.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er ikke tatt hull i vegger for søk etter fukt fra bruk av rommet. Yttervegg og vegg mot kjøkkeninnredning bak dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført fuktsøk på tilgjengelig del av gulv og vegg samt visuell inspeksjon av gulv under rommet.

#### Tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av rommet kan det likevel ikke utelukkes avdekking av fuktskader i vegg og gulv.

Kostander ligger under renovering av rommet.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken i tilbygget fra 2003. God mengde innredning til hytteformål. Profilerte fronter, laminert benkeplater, vask i benkeplate, opplegg for vaskemaskin. Sprutplate på vegg bak vask og komfyrplass. Det ble ved et fuktsøk ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.



Alder: 2004

Kilde: Eier

### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Alder: 2004

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, noe fra 2004. Stoppekran i krypkjeller.



#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostnad ligger under avløpsrør og er for kontroll.

# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

TG 2

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.  
Det er avløpsrør av plast fra byggeår, noen rør fra rundt 2004 og rør til sjø fra ca. 2019.



### Vurdering av avvik:

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

Provisorisk lufting i krypkjeller. Noe manglende oppheng av avløpsrør fører til nedbøyning/vannlåser.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger. Kostnad er for kontroll.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Ventilasjon

TG 2

Bygningen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Varmtvannstank

TG 2

Bereder på 198 liter plassert i krypkjeller.



**Alder:** 2003

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanke er snart 20 år.

### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke behov for utskifting siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Elektrisk anlegg

TG 2

# Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon vedrørende EI-anlegget er fremlagt eller kontrollert.

Sikringsskap på bod, installasjon fra byggeår og ca. 2004. Nyere inntak på innside av vegg.

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**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

**Ukjent**

4. 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**

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Ukjent**

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

7. 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**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

9. 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**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ukjent**

11. 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**

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

**Allt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Kostander er for kontroll.**



**Kostnadsestimat : Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 0

Selger monterer nye røykvarslere og brannslukkingsapparat før salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 2

Byggegrunn av fjell og stedlige masser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

#### Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Holdes under oppsikt.

## Drenering

TG 2

Krypkjeller/lagerplass under bygget. Selger opplyser at det ble langt ny drenering i ca. 2018.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktvandring på grunn i krypkjeller. Drens har begrenset effekt.

#### Tiltak

- Tiltak:

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

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Plass-støpte banketter og lecamurer. Leca pilarblokker under tilbyggende.



#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

#### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Pusse i sprekker og hold under oppsikt.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Terrengforhold

TG 3

Det skal være et fuktig område under terrasse på eiendommen mot vest.

Terrengtet faller inn mot krypkjeller fra øst-sørøst.

#### Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak pr. i dag.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann og avløpsledninger av plast, variert opprinnelse, eksakt alder på vannledning er ukjent. For vannledning er det normert varmekabel, denne må benyttes om vinteren. For avløp er dette opplyst skiftet rundt 2019 og er ført rett i sjø, det foreligger utslippstillatelse.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

### Tiltak

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

## Andre tomteforhold

TG 3

Det er bygget en terrasse med levegg på ca. 22 m<sup>2</sup>, dette er plassert over er fuktig søkk i plen mot vest. Utslitt konstruksjon.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utslitt konstruksjon.

### Tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Opplyst ved befaring

**Standard**

Lav

**Vedlikehold**

Variert

### Beskrivelse

Oppført på pilarblokker. Bjelkelag i tre, Vegger i bindingsverk med stående kledning. Saltak tekket med metallplater. Plast i takrenner og nedløp. Presenning til undertak. Bygget er oppført med nye og brukte materialer. Ikke adkomst til kaldt loft ved befaring. Veranda ved hovedinngang på ca. 4,1 m<sup>2</sup>. En tredør ikke en ytterdør, vinduer i tre med tolags glass. Strøm via skjøteledning, kontakt elektriker. For tilstandsgrad er dette variert, ingen åpenbare skader, TG 1, for strøm, eldre materialer, presenning til undertak og manglende adkomst ved befaring til kaldt loft, gis disse punktene TG. 2



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

77 m<sup>2</sup>/75 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Stue 1, Stue 2, Vaskerom , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Bod

*Andre bygg:* Anneks

*Bruksareal andre bygg:* 11 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr. 1 750 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 1 750 000

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

1 750 000

### Konklusjon markedsverdi

1 750 000

### Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for fritidseiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode.

Det er pr i dag liten tilgang på vestvendte objekter ved sjøen 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 salgsværdi 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.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lilletorgnes 11 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m <sup>2</sup> 0 0 sov	17-08-2020	0	890 000	0	890 000	0
2 Lilletorgnes 37 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m <sup>2</sup> 2007 0 sov	03-05-2018	0	1 800 000	0	1 800 000	0
3 Lilletorgnes 64 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m <sup>2</sup> 0 0 sov	12-10-2021	0	1 000 000	0	1 000 000	0
4 Lilletorgnes 61 ,8909 BRØNNØYSUND 114 m <sup>2</sup> 1993 4 sov	03-07-2013	0	1 910 000	0	1 910 000	16 754

### 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 2022 totalt kr. 4.548,- p.r. år inkl. MVA.  
I dette inngår avgift for vann, eiendomsskatt og feiing. Kr. 4 548

NB! Opplysninger om renovasjon inngår ikke. Dette kan innhentes hos Søndre Helgeland  
Miljøverk (SHMIL - <http://www.shmil.no/>). Kr.

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 4 500**

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 100 000

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 050 000

**Sum teknisk verdi - Fritidsbolig Kr. 1 050 000**

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 120 000

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 60 000

**Sum teknisk verdi - Anneks Kr. 60 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 110 000**

## 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. 650 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 650 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 750 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Hovedetasje	77	75	2	Stue 1, Stue 2, Vaskerom , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken	Bod
<b>Sum</b>	<b>77</b>	<b>75</b>	<b>2</b>		

### Kommentar

Lagerplass under hytten, ikke måleverdige arealer grunnet lav romhøyde, arealet er en del av "krypkjeller"

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Bygget er noe ominnredet i forhold til godkjente tegninger fra 2004.

Fra meglerpakken "Mangler midlertidig brukstillatelse/Ferdigattest i bygningsmappe"

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

Soverom i nordvest har for lite vindu iht. dagens anbefalinger.

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	11	0	11		Bod, isolert/innredet.
<b>Sum</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>		

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Ingen bygge eller meldingssak på dette bygget.

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

Lav romhøyde, ca. 2,05 meter.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
10.6.2022	Gøran Heimen	Takstmann
	Jens Martin Sørnes	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	99	26		0	1098 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lilletorgnes 60

### Hjemmelshaver

Sørnes Bodil

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger vest på Sauren ved Torgnessundet. Attraktivt og solrikt område til formålet fritidsbebyggelse. Område består av spredt bolig og fritidsbebyggelse og noe utmark samt beitemark.

### Adkomstvei

Adkomst med båt da øya ikke har fastlandsforbindelse. Ferjeforbindelse pr. i dag.  
Privat vei fram til område/eiendommen fra kommunal vei. Kjerrevei passerer forbi eiendommen i øst til naboer i sør.  
Det er ikke etablert veilag ifølge rekviert, vedlikehold skjer i form av sporadiske dugnadsarbeidere ved behov.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke inspisert eller funksjonstester ved befaring.  
Utslippstillatelse gitt på vilkår den 25.05.04 følger vedlagt i meglerpakken.

### Regulering

Kommuneplanen:  
PlanID:2013003  
Arealstatus: Nåværende  
Kommuneplanens arealdel  
2019-2030 (2013003)  
Områdenavn: Fb01  
Oversiktsplanareal: Fritidsbebyggelse

Fra plan:

"2.4. Fritidsbebyggelse FB (pbl § 11-7 nr 1)

2.4.1 Formålet gjelder fritidsbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.

2.4.2 Bygd areal skal ikke overstige 30 %. Dette inkluderer areal til parkering, terrasser, garasje og frittstående uthus.

Fritidsbebyggelsen kan maksimalt ha en grunnflate på 125 m<sup>2</sup>. Tomtene kan ikke være større enn 1000 m<sup>2</sup>."

For ytterligere kommentar vedrørende plan og reguleringsforhold henvises det til kommunen.

### Om tomten

Adkomst til eiendommen via land fra nord-nordøst.

Adkomst til fjære/fjell ut i sjø foran eiendommen fra sjø i vest-nordvest.

Kai/brygge mot sjø er utslitt og skadet. Denne installasjonen ligger i hovedsak på naboeiendommen i sørvest. Ved befaring opplyses det at denne installasjon utgår og eiendommen/nye eiere må i søke etablert eget anlegg for adkomst fra sjø. Det var positivt vedtak på dette i 2008, utfallet av en søknad i dag er ikke vurdert.

Eiendommen går mot fjære/sjø i nordvest. Ikke avklart om eiendommen grenser til sjø eller om det er naboeiendommen Gnr 10 som eier «strandlinja» i område.

Fra kommunen "Koordinater for målebrev i lokalt system, kan ikke transformeres. Areal i h.h. til målebrev."

Ved kontroll av kart på nett og målebrev, gir dette ikke en entydig oppfatning av grenser, bør undersøkes nærmere.

Eiendommen har noe opparbeidet tomt ved bebyggelse samt noe naturtomt. Busker og trær på eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2014	Uskifte

## 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	14.06.2022		Innhentet	8	Nei
Meglerpakke	21.06.2022		Innhentet	65	Nei
Boligmappa	12.06.2022	Det er ingen dokumentasjon i boligmappe på denne eiendommen.	Eksisterer Ikke	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EF1331>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon