

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sømnaven 141 A, 8907 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

gnr. 105, bnr. 81

Andelsnummer 7

Markedsverdi

500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 15.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 20320-1177

Referansenummer: GH5737

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: Tilstandsrapport



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • 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 • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andel av vertikal delt 2-mannsbolig av eldre opprinnelse. Fasaden har vært gjenstand for stedvis oppgradering. Innvendig fremstår andelen i hovedsak som moden for renovering. Det er ikke spesifikt vurdert felles bygningsdeler som: § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. § 2-11. Yttervegger. § 2-14. Kryp kjeller. § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet. § 2-17. Terrengforhold. Disse paragrafene gjelder ikke der en bygningsdelene er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Omtalt ut fra dette i rapport. For tilstandsanalyse av borettslag/sameie er dette et eget oppdrag.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. 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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med skrå himling og krypeloft. Adkomst fra luke med stige.

Taket er utvendig tekket med profilerte metallplater. Alder på tekkingen er ukjent, mulig fra 90-tallet. Undertak av bord. Vindskier i tre. Hengbord i tre. Kasser i tre. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning av variert opprinnelse. Noe kledning fra byggeår mot nord. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Variert kvalitet og opprinnelse, fra 70 og 90 tallet. Hovedinngangsdør i tre fra 1982. Verandadør i tre fra ca. 2002. Tolags glass i dør. Inngangsdør til kjeller via garasje, eldre dør i tre med enkelt glass. Balkongdør 2.et nord i PVC med tolags glass, dør fra ca. 2014. Altan i nord på ca. 24 m2. Tilbygget i nord er oppført som et pulttak, tilnærmet flatt tak. Tilbygget er tekket med papptekking. Ny terrasse i nord og nordøst oppført i tre. Ca. 33 m2 samlet areal. Plassbygget trapp i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes. Innvendige dører av varierende kvalitet og opprinnelse. I hovedsak lettdører. Noen tredører. Kjellertrapp i tre, noe bratt trapp og liten høyde i veksling. Hovedtrapp i tre. Rekkverk på en side. Plass-støpt dekke på grunn i kjeller. Mulig bjelkelag over antatt krypkjeller i øst. Bjelkelag av tre mellom etasjene. Teglsteinspipe fra byggeår. I stuen i 1.et er det tilkoblet et ildsted for fast brensel, ildstedet må ikke brukes. Flere oppføyte gulv og utføyte vegger i kjeller. Fuktmåling viser at det er fukt i utføyet vegg ved bereder og yttervegg i vest. Antatt krypkjeller mot øst har ingen synlige adkomster for besiktigelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

I kjelleren er det er vaskerom/bad. Rommet benyttes som begge deler. En plastsluk i gulvet, ikke sluk under kabinett. Opplegg for vaskemaskin, montert et toalett, en vask på vegg og et skyllekar på vegg. Rommet har panel på veggene. Et mekanisk avtrekk i vegg, ikke tilluft under dør. Panel i himling over kabinett har tegn til høy fuktbelastning. Rommet må renoveres.

Bad 2.et.

Støpt gulv med beleg. Soilsluk i gulvet, belegget er ikke klemt til sluk. På veggene er det våtromstapet. Det er montert et badekar, vindu i våt sone over kar. Et toalett og en vask med underskap, overskap, speil og belysning. En ventil i himling, mekanisk avtrekk i vegg, ikke tilluftmuligheter. Rommet må renoveres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med laminat på gulvet. Innredning fra ca. 1995. Folierte skrog og benkeplater. Treverk i fronter. Tokummers beslag i benkeplaten. Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfryplass. Normalt brukspreget innredning med tanke på alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det kan finnes galvanisert vannrør i deler av opplegget. Det er observert soilsluk på badet og soilrør i kloakklufting, ukjent hva som er nedgravd og inne i vegger/gulv. Ny varmtvannsbereder plassert i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. El-installasjon av variert opprinnelse Det er utført egeninnsats på installasjonen. Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. 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. Batterier i røykvarsler er tatt ut. Brannslukningsapparatet mangler trykk. Monter nytt utstyr. Gitt byggets manglende branntekniske vurdering, bør felles anlegg vurderes for hele dette bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ingen synlig utvendig fuktsikring av mur. Takvann ført til terreng ved mur og ikke til eget tett avløp. Måltfukt i konstruksjonene i kjeller

Beskrivelse av eiendommen

ved et fuktmåling på utforet yttervegg.

Plass-støpt dekke og plass-støpte murer. Store deler av murene er under terreng og innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke plantegninger over bygningen.

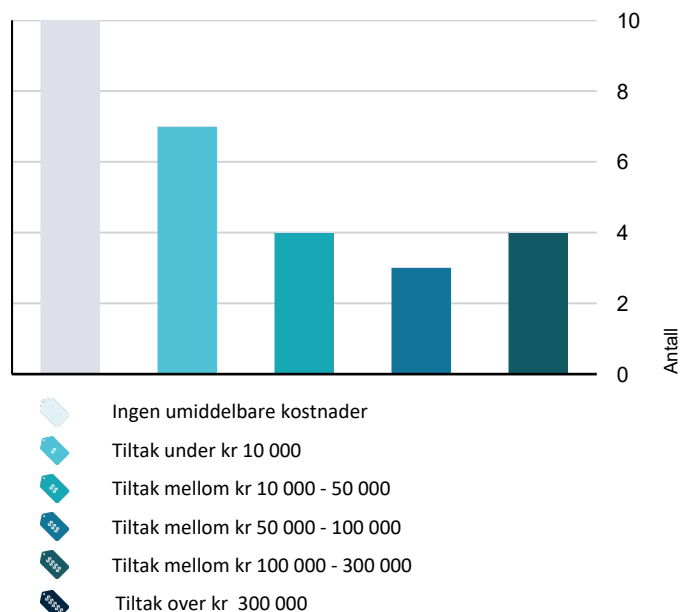
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede har ikke vært i kontakt med andelshaver. Privatrettslige og offentligrettslige forhold er ikke vurdert. For innhenting og vurdering av grunnbok, vises det til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell	Gå til side
! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Terrasser nord og øst.	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1959

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Lav

Vedlikehold
Variert

Kommentar
Antatt byggeår.

Tilbygg / modernisering

1976	Renovering	Uspesifisert, antatt noe kledning, flere vinduer og noen overflater.
2013	Renovering	2013 til 2015. Uspesifisert, antatt variert, noe kledning, flere vinduer.

UTVENDIG

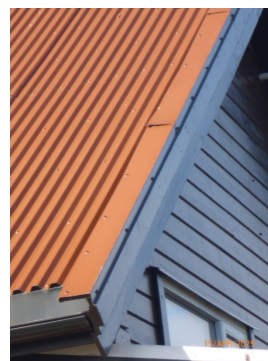
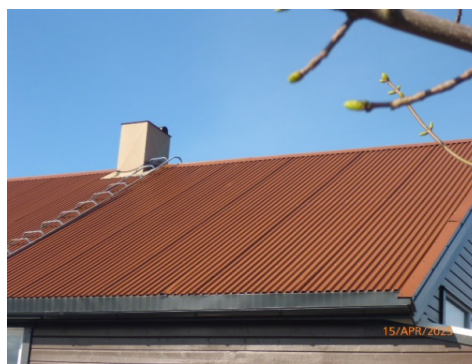
Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det var ikke nedbør ved befaring, taktekkingen er ikke funksjonstestet. Hovedtaket er utvendig besiktiget fra bakkenivå.

Taket er utvendig tekket med profilerte metallplater. Alder på tekkingen er ukjent, mulig fra 90-tallet. Undertak av bord. Stedvis noen fuktmerker på undertaket, antas å stamme fra før metalltekkning ble etablert. Det er ikke adkomst for kontroll mellom metalltekkning og undertak, om det ligger andre materialer her er ukjent. Vindskier i tre. Hengbord i tre. Kasser i tre.

Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takras over sykkelparkering i vest og altan med altandør i øst vil forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vises til borettslaget for vurdering og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG IU Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning av variert opprinnelse. Noe kledning fra byggeår mot nord. Det vises til borettslaget for vurdering og eventuelle tiltak.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med skrå himling og krypeloft. Adkomst fra luke med stige.

Vurdering av avvik:

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

Noe svank i taksidene synlig fra bakkenivå, ikke vesentlig svekkelse. Observert isolasjon pakket mot bordtro på langvegger, stenger for lufting. Ikke adkomst for kontroll av skrå himlinger. Det er ikke etablert dampsperre og lufting i konstruksjonen. Stedvis fuktmerker, tørt ved befaring. Luke tetter dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vises til borettslaget for vurdering og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kjellervinduer fra 90-tallet, noe slitte vinduslister og begynnende skader.
Vinduet i vf fra 1977, noe utvendig slitt og punktert glass.
Rust på hengsler på badevinduet.
Svertesopp på badevinduet og avflasket maling på omkleddningsrom.
Ikke beslag under vinduer i øst på utforet del av vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Male trevinduene.

Det vises til borettslaget for ytterligere vurdering og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Variert kvalitet og opprinnelse, fra 70 og 90 tallet.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger: 70 og 90 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra 2013-2015.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Hovedinngangsdør i tre fra 1982. Verandadør i tre fra ca. 2002. Tolags glass i dør. Inngangsdør til kjeller via garasje, eldre dør i tre med enkelt glass.
Balkongdør 2.et nord i PVC med tolags glass, dør fra ca. 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ikke observert beslag under dørene. Slitt verandadør i øst og dør til kjeller. Flere dører en trege i åpningene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere dører.

Det vises for øvrig til borettslaget for vurdering og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Altan i nord på ca. 24 m². Tilbygget i nord er oppført som et pulttak, tilnærmet flatt tak. Konstruksjonens oppbygning med tanke på dampsperre, isolering og lufting er ukjent. Tilbygget er tekket med papptekking.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ikke pålagt beskyttelse på papptekke som treplatter. Noe mose på tekkingen.

Støtte under taket mot nordøst oppfattes som provisorisk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vask taket. Etabler beskyttelse på papptekking.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrasser nord og øst.

Ny terrasse i nord og nordøst oppført i tre. Ca. 33 m² samlet areal.

Vurdering av avvik:

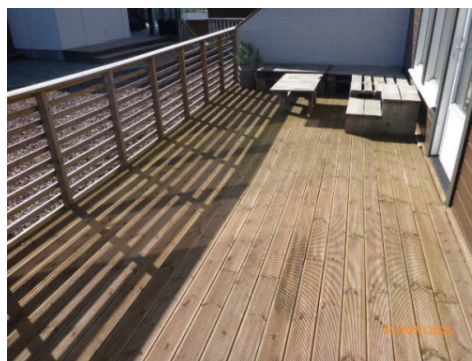
- Det er avvik:

Større skjevhet i dekke, det ser ut for å være bygget slik.

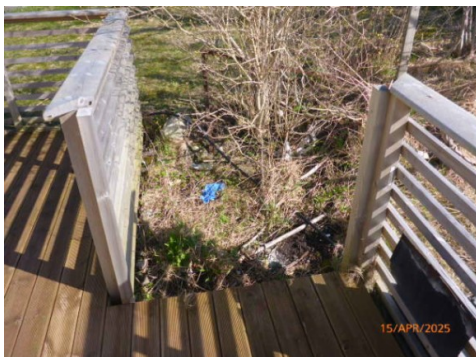
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vises til boretslaget for vurdering og eventuelle tiltak.



Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Plassbygget trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Ikke montert håndløper på vegg. Fyller inn treverk mellom trappevang og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vises til borettslaget for vurdering og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnader for dette vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plass-støpt dekke på grunn i kjeller. Mulig bjelkelag over antatt krypkjeller i øst. Bjelkelag av tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Etasjeskillet over krypkjeller i øst kan ha vært eksponert for høye fuktnivåer. Stedvis noen mindre skjevheter i etasjeskillene i boligen. Bjelkelaget over garasje i tre har større skjevheter, dette er underkledd med plater. Etasjeskillets oppbygning med tanke på bæring, isolering og vindspærre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen. Stedvis noe knirk i etasjeskillene. Stivhet, bæring og planhet oppfattes som normalt med tanke på byggeskikk og forskriftskrav fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Radon.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår. Feieluke antatt plassert i boenhet i sør. I stuen i 1.et er det tilkoblet et ildsted for fast brensel. Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke luftet brannvegg bak ildstedet. På kaldt loft er det synlig utfelling av sot og tjære med oppsprekking av puss på pipen. Ikke godkjent takstige, pipen blir ikke feiet.

Fra feier:

"Sist tilsyn utført dato: 20.02.2013 og Sist feid/ kontrollert: 20.02.2013.

Kommentar: Ildsted er ikke i bruk"

Her skulle det vært gitt fyringsforbud.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildstedet må ikke benyttes pr. i dag. Vurder renovering av pipen, ny brannvegg og nytt ildsted.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Flere oppforede gulv og utforede vegger i kjeller. Fuktmåling viser at det er fukt i utforet vegg ved bereder og yttervegg i vest. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er avvik:

Fra befaring i 2022: "Observert mye musekskrementer. Det er en kraftig kjellerlukt, dette indikerer ofte et fuktproblem."

Fuktvandring observert på mur i sykkelparkering mot nord. Kjelleren har oppført gulv og utforede vegger. Ved fukssøk på gulvet i gang ble det register verdier som kan indikere underliggende fukt. Kryp kjeller mot øst har ingen synlige adkomster for besiktigelse. Synlig fuktvandring i deler av garasje i nord. Dette sett sammen med utvendig observasjoner og konstruksjonens alder er det påregnelig med skader. Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og bruk av konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Renovering er nært forestående.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Under trapp. 19 %

Tilstandsrapport



Yttervegg vest 47,3%



! TG 2 Krypjkjeller

Antatt kryptkjeller mot øst har ingen synlige adkomster for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptkjelleren.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler adkomst for kontroll.

Felles bærende bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Innvendige trapper

Kjellertrapp i tre, noe bratt trapp og liten høyde i veksling. Hovedtrapp i tre. Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av varierende kvalitet og opprinnelse. I hovedsak lettdører. Noen tredører. Fremstår som normalt brukspreget med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Skade på noen dørblader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Bytte noen dørblader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

I kjelleren er det er vaskerom/bad. Rommet benyttes som begge deler. Det er oppført gulv med beleg, ikke oppbrett på belegget og knirk i gulvet. En plastsluk i gulvet, ikke sluk under kabinett, rør ned i gulvet. Sviskade i belegget ved vaskemaskin. Opplegg for vaskemaskin, montert et toalett, en vask på vegg og et skyllekar på vegg. Rommet har panel på veggene. Et mekanisk avtrekk i vegg, ikke tilluft under dør. Panel i himling over kabinett har tegn til høy fuktbelastning. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i gulv og vegger på våtrommet, dette kan dog ikke utelukkes. Ved en bruksendring av våtrommet med hyppigere bruk og større fuktbelastning, kan det ikke utelukkes etablering av skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påregnelig med avdekking av fuktskader i gulvet. Det meste av dette antas fra fuktvandring fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnad ligger under renovering av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



I bunnsvill på vegg mo kabinett

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

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

Støpt gulv med beleg. Soilsluk i gulvet, belegget er ikke klemt til sluk. Sluken er ikke gulvets laveste punkt. På veggene er det malt strie. Det er montert et badekar, vindu i våt sone over kar. Tett front under badekar, ikke adkomst under. Et toalett og en vask med underskap, overskap, speil og belysning. En ventil i himling, mekanisk avtrekk i vegg, ikke tilluftsmuligheter. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt. Dette er dog påregnelig i gulv ved sluk på våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påregnelig med avdekking av fuktskader i gulvet rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnad ligger under renovering av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med laminat på gulvet. Innredning fra ca. 1995. Folierte skrog og benkeplater. Treverk i fronter. Tokummers beslag i benkeplaten. Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyrplass. Normalt brukspreget innredning med tanke på alder. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS, 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.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

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

Noe bruksslitasje og små skader. Ikke sprutplate på vegg bak vask og komfyrplass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vurder kjøkkenfornying.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber. Det kan finnes galvanisert vannrør i deler av opplegget. Innvendig stoppekran inne i veggen på badet i underetasjen mot tilstøtende boenhet.

Vurdering av avvik:

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

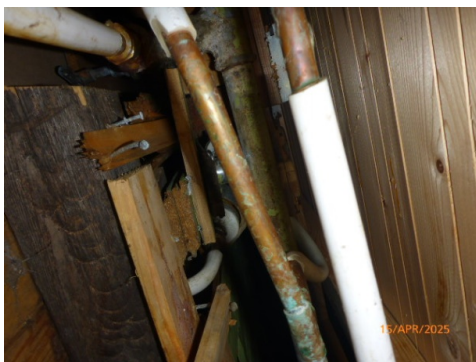
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Det er observert soilsluk på badet og soilrør i kloakklufting, ukjent hva som er nedgravd og inne i vegger/gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Kostnad er for veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Bereder på 200 liter fra 1991 plassert i kjeller.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Provisorisk avrenning til bad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Tilstandsgraden 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.

Sikringer og måler på gang i 2.et. Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.

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.
Ingen opplysninger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ingen opplysninger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ingen opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

! TG 3 Branntekniske forhold - 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ut fra observasjoner ved befarings via luke i badevegg i kjeller og åpent kaldt loft for begge boenhetene, ikke etablert brannskille mellom etasjene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Annet:

Offentlige bestemmelser for brannsikring av eksisterende bygninger.

Eldre bygninger – fra før 1985.

Bygninger fra før 1985, bygd etter byggeforskriften av 1969 eller tidligere forskrifter, skal uten ugrunnet opphold oppgraderes til sikkerhetsnivået som framgår av gjeldende TEK så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Iht. Forskrift om brannforebygging skal eksisterende bygninger oppgraderes til sikkerhetsnivået gitt i byggeforskrift av 1985 eller senere byggregler.

Det foreligger ingen vurderinger av branntekniske forhold for bygningsmassen.

Det er ut fra observasjoner ved befarings via luke i badevegg i kjeller og åpent kaldt loft for begge boenhetene, ikke etablert brannskille mellom etasjene.

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ukjent

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig inn til nabo via luke i badevegg i kjeller



Helt åpent mellom boenhetene på kaldt loft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Det vises til borettslaget for ytterligere vurdering.

! TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Basert på datidens byggeskikk, er det påregnelig med redusert funksjon av drenering.

Ingen synlig utvendig fuksikring av mur. Takvann ført til terreng ved mur og ikke til eget tett avløp. Målt fukt i konstruksjonene i kjeller ved et fuksmåling på utforet yttervegg.

Synlige spor etter fuktvandring i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene.

Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Plass-støpt dekke og plass-støpte murer. Store deler av murene er under terreng og innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

En større sprekk i mur på tilbygget mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vises til boretslaget for vurdering og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

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

For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering. Det vises til boretslaget for vurdering og eventuelle tiltak.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

126 m²/126 m²

Tomannsbolig: Trapperom, Bad/vaskerom, 2 Bod, Vindfang, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Gang, Bad, Omkladringsrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 700 000

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 uten fradrag

2 700 000

Fradrag for andel felles gjeld

-

2 178 848

Konklusjon markedsverdi

500 000

Markedsvurdering

Markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdien for dette renoveringsobjektet.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

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 ² PRIS
1 Sømnaveien 122C ,8900 BRØNNØYSUND 63 m ² 2012 2 sov	07-07-2020	2 200 000	2 150 000		2 150 000	34 127
2 Sømnaveien 122C ,8900 BRØNNØYSUND 63 m ² 2012 2 sov	24-03-2019	2 190 000	2 100 000		2 100 000	33 333
3 Kjærlighetsstien 2E ,8907 BRØNNØYSUND 74 m ² 2012 3 sov	06-11-2019	2 150 000	2 150 000		2 150 000	29 054
4 Kjærlighetsstien 2F ,8907 BRØNNØYSUND 92 m ² 2012 3 sov	10-10-2017	2 450 000	2 300 000		2 300 000	25 000
5 Naustholmen 6B ,8907 BRØNNØYSUND 97 m ² 2002 2 sov	30-09-2018	2 350 000	2 260 000		2 260 000	23 299
6 Salhusoddan 15B ,8907 BRØNNØYSUND 136 m ² 2001 4 sov	07-09-2020	2 590 000	2 350 000		2 350 000	17 279

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

Fra forretningsfører. A-konto rente.	Kr.	122 196
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2032 utgjøre ca. kr 2 252,00 per måned for denne boligen		
Fra forretningsfører. Felleskostnader	Kr.	55 716
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	178 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 140 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	430 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	430 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

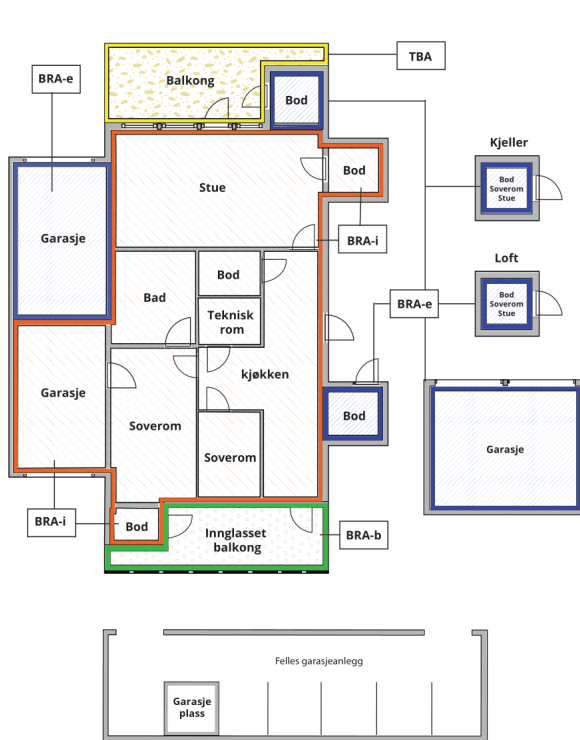
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 bygningssakkyndige 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.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	21			21	
1.etasje	62			62	33
2.etasje	43			43	24
SUM	126				57
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Bad/vaskerom, Bod, Bod 2		
1.etasje	Vindfang, Soverom, Kjøkken, Stue		
2.etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Omklædningsrom		

Kommentar

Kjeller har tilleggsarealer på ca. 14 m² i liten garasje/sykkelparkering i kjeller mot nord, takhøyde under 1,9 meter, ikke måleverdige arealer. Bad/vaskerom med adkomst er definert som P-rom da dette er arealer som er viktig for daglig bruk av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke plantegninger over bygningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Offentlige bestemmelser for brannsikring av eksisterende bygninger.

Eldre bygninger – fra før 1985.

Bygninger fra før 1985, bygd etter byggeforskriften av 1969 eller tidligere forskrifter, skal uten ugrunnet opphold oppgraderes til sikkerhetsnivået som framgår av gjeldende TEK så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Iht. Forskrift om brannforebygging skal eksisterende bygninger oppgraderes til sikkerhetsnivået gitt i byggeforskrift av 1985 eller senere byggregler.

Det foreligger ingen vurderinger av branntekniske forhold for bygningsmassen.

Det er ut fra observasjoner ved befaring via luke i badevegg i kjeller og åpent kaldt loft for begge boenhetene, ikke etablert brannskille mellom etasjene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Uspesifisert.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyde i kjeller er fra ca. 1,9 til 2 meter. Soverom 2.et øst har for lite vindu for dagslys og rommet har også for lite volum, definert som omklædningsrom her.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	117	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2022	Gøran Heimen	Takstmann
15.4.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	81		0	2138.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sømnaveien 141 A

Hjemmelshaver

BRØNNØYSUND BRYGGE BORETTSLAG

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
141A/BRØNNØYSUND BRYGGE BORETTSLAG	928060950	141A	MOBO HELGELAND BBL	Zar Eiendom As

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
7	5 000	1 416 000	2 178 848 31.03.2025

Kommentar

Forretningsfører angir ikke dato på innskudd og pålydende.

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Det vises til oppdragsgiver for analyse av borettslagets årsregnskap.

For årsberetning, protokollutskrifter, vedtekter, husordensregler, rundskriv, klausuler, forkjøpsretter, styreleder, meglerpakke med videre, henvises det til oppdragsgiver.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært med alle bynære fasiliteter innen gangavstand. Noe trafikkstøy fra vei i vest må påregnes. Direkte adkomst til sjø i øst.

Adkomstvei

Adkomst fra FV 76 til privat felles vei for flere eiendommer. Ingen opplysninger og veilag/drift og vedlikeholdt foreligger.

Tilknytning vann

Kommunalt.

Tilknytning avløp

Kommunalt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, næring og offentlignyttige formål, etablert område. Selve eiendommen er regulert til boligformål.

Fra kommunes nettside:

Reguleringsplan på grunnen

Navn: Reguleringsendring Salhus søndre del - detaljregulering område sør for Salhus alle

PlanID:2015001

Status:Endelig vedtatt arealplan

Dato for ikrafttredelse:30.09.2015

Lovreferanse: Pbl 2008

Plantype: Detaljregulering

Formål: Boligbebyggelse

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til kommunen.

Om tomten

På eiendommen er det oppført 8 borettslagsandeler fordelt på tre bygg samt to bygg med carporter.

Felles tomt for borettslaget. Varierte overflater, asfalt, grus, kratt, fjell og bratt skråning mot sjø. Utlagt egen flytebrygge for eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok. Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.

Forsikring

Selskap

If Skadeforsikring

Avtalenr

SP3759870

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025	Leveret via megler	Innhentet	4	Nei
Boligopplysninger	31.03.2025	Leveret via megler	Innhentet	2	Nei
Tilstandsrapport utkast	28.09.2022		Innhentet	34	Nei
For årsberetning, protokollutskrifter, vedtekter, husordensregler, rundskriv, klausuler, forkjøpsretter, styreleder, meglerpakke med videre, henvises det til oppdragsgiver.		Det vises til megler	Ikke vist		Nei
Fasadetegning	27.07.1977	Leveret via megler	Fremvist	1	Nei
Meglerpakke		Det vises til megler	Ikke vist		Nei
Feierrapport	30.04.2025	Leveret via megler	Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 Rapportsammendrag 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GH5737>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon