

Tilstandsrapport



Enebolig



Storgata 4, 8900 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 104, bnr. 10

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 20320-1700

Referansenummer: QY1665

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Sentralt beliggende bolig, opprinnelig fra slutten av 1800-tallet. Boligen er renoverert og oppgradert ved varierte intervaller. Tidligere eiere hadde fra de kjøpe boligen i 2008 og frem til 2022, utført varierte oppussing og renoveringsarbeider. Nytt kjøkken, flere nye gulv med gulvvarme. Flere nye overflater. Ny veranda i vest.

Nåværende eier har renoverert vaskerommet, samt El og rør i tilknytning til dette. Montert dusjkabinett i 1.et. Gått over El i kjeller, montert utelys og stikk ved vaskeromsdør. Forsterket og bygget om terrasse i vest, reparert flere takrenner. Montert trapp og rettverk til lagerplass under tak i 1.et. med videre.

Videre normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.

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.

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/renoveret slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 1889

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon, plassbygget.

Adkomst til kaldt loft over deler av bygget. Isolerte skrå taksider på deler av loftet.

Flatt tak over vf.

Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.

Taktekkingen er av stål og aluminiumsplater. Taket er besikket på bakkenivå. Taktekkingen antas å være fra 90-tallet på hovedbygget, eldre på tilbygget i øst.

Papp på taket over vaskeromsdør.

Kasser, hengbord og vindskier i tre med variert kvalitet og opprinnelse.

Ikke etablert eget dampåpent undertak, undersiden av takplater synlig gjennom bortro fra kaldt loft.

Takrenner og nedløp i hovedtak av plast, antatt fra 90-tallet.

Nyere renne og nedløp i metall ved vaskeromsdør.

Takrenner og nedløp i metall på taket over bi-inngang i sørøst og altan i nord. Takstige og pipehatt montert etter 2008. Feier har ingen

anmerkninger til takstige.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Mulig bindingsverk for tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Varierende kvalitet og opprinnelse på kledningen. Byggeår, 50-tallet, antatt tidlig 2000-tallet i sør og sist fra 2009 mot øst. Nylig byttet noe bunnsvill og kledning ved renovering av vaskerommet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, et PVC-vindu i kjeller.

Vinduer fra ca. 2009 på tilbygget i øst.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Hvite lakkerte inngangsdører i 1-et, antatt fra tidlig 2000-tallet.

Kjellerdør montert i 2022. Altandør fra ca. 2010. Normalt vedlikehold og justering bør påregnes.

Plassbygget terrasse i vest fra ca. 2022. Ca. 54 m2, oppført i tre.

Denne ble forsterket i 2024, samt at det ble bygget en trapping til terreng mot vest-sørvest.

Takaltan i nord er en plass-bygget konstruksjon med papptekking og tredekke. Ca. 4,6 m2.

Ukjent oppbygning med tanke på eventuell dampspærre, isolering, lufting og tekking.

Steintrapp til kjeller. Plass-støpt trapp til hovedinngang. Plass-støpt platt til bi-inngang.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

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

Boligen har malt tretrapp. Plassbygget trapp fra byggeår.

Tredører og profilerte lettdører av variert kvalitet og opprinnelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.

Det er ikke utført åpning av bygningsdelen for innvendig kontroll.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

Teglsteinspipe fra byggeår.

Røykrøret med feieluke ble renoveret i 2019. Ovn fra 2019.

Sist feid 13.12.2023 og siste tilsyn 10.10.2024, ingen anmerkninger fra feier.

Kjeller har gulv av betong. Veggene er av steinmurer. Det er ingen utførelser eller oppføringer relevant for hulltaking.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.et.

Bad vurdert fra etter 1997. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Sluk under kabinett, ikke besikket ned i sluket ved befaring.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er montert innredning av god mengde, et toalett og et nytt dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Det er tatt hull fra stuevegg mot dusj. Dette er en tømmervegg, det er ikke revet tømmer frem til plater bak flis på baderomsiden.

Tørt på tømmer ved befaring, dette gir dog ingen oversikt over tilstanden på andre siden av tømmerveggen mot dusjnisen.

Ingen visuelle observasjoner på fukt i gulvet fra kjeller mot bad.

Vaskerom 1.et.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: tilbudsbeskrivelse og faktura.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dør i sør til slukrist.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Yttervegg og tømmervegg rundt rommet. Rommet er nytt og utført av fagfolk. Ikke påregnelig at det finnes fukt fra bruk av vaskerommet inne i gulv og vegg.

Bad 2.et.

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

Veggene har fliser. Taket er malt. Taket over badekar er også våt sone.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra befaring 2023: Synlig membran under klemring i sluket.
Rommet har baderomsinnredning, veggmontert toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.

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

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet. Det er ikke observert riss i flisfuger som kan indikere fukt i gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulvet. Det er innredning fra Sigdal. innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. En vask i benkeplaten. Dekorflis på vegg, noen løse fliser.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og vinkjølere.

Avtrekk gjennom platetopp og ut i vegg.

Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Innvendig stoppekran i kjeller. Vannledninger av variert kvalitet og opprinnelse. Kobber og plastrør. I kjeller og på kott under trapp er det synlige avløpsrør i plast av variert kvalitet og opprinnelse.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og av eldre opprinnelse.
Tidligere eier har utbedret deler av anlegget ved bruk av rørlegger.
Nåværende eier har renoveret noe i forbindelse med nytt vaskerom.
Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Fra TSR i 2023:

El-installasjon av variert opprinnelse. Sikringsskap i 1.og 2.et. Det var kontroll av anlegget i 2017. El-tilsynet opplyser at det ble registrert feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert virksomhet.

Nåværende eier har leid inn elektriker for gjennomgang i kjeller, samt ved renovering av vaskerom.

Røykvaskere i alle plan, to brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.
Byggegrunn antatt bestående av fjell, stedlige og tilkjørte masser.
Ingen visuelle observasjoner ved befaring på vesentlige negative avvik av betydning i byggegrunn.
Tidligere eier opplyser at det ble gravd opp, slammet mur og etablert drenering samt bortledning av takvann fra mur.
Bendiksen entreprenør ble benyttet.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur for hovedbygget fra byggeår.
Plass-støpt ringmur for utbygget i øst ukjent opprinnelse og plass-støpt mur for utbygget i nord fra 1956.
Forstøtningsmurer er av betongstein/forskalingsblokk.
Eiendommen ligger i et lettere kupert område med større flater i vest, lett skråterreng ved huset som flater ut mot vest.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Dette baserer seg på observasjoner i kjeller der det kommer inn vannrør i plast samt synlige oppstikk av nedstøpte avløpsrør i grunn.
Antatt fra 90-tallet. Det presiseres at det ikke er gravd opp for kontroll frem til kommunalt nett.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger i meglerpakken stemmer ikke med dagens planløsning og bruk.

Eier har egne oppdaterte tegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

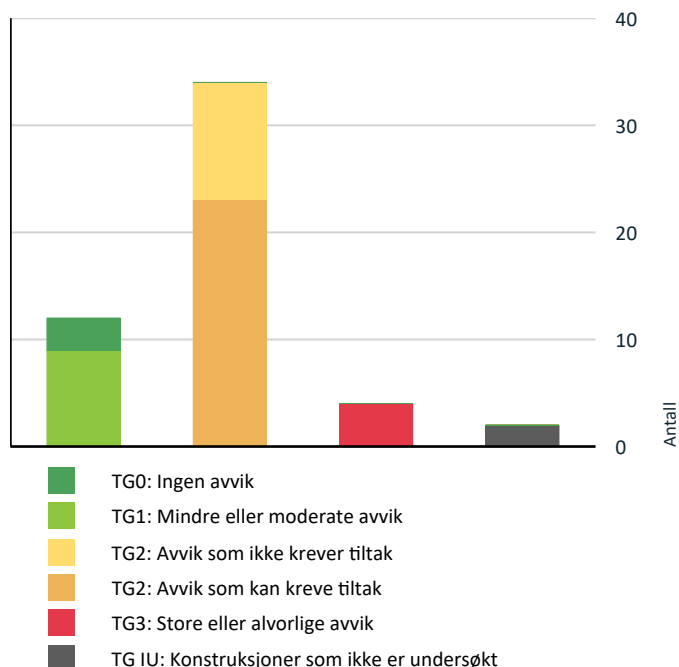
Iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det vises til kommunen for ytterligere avklaring.

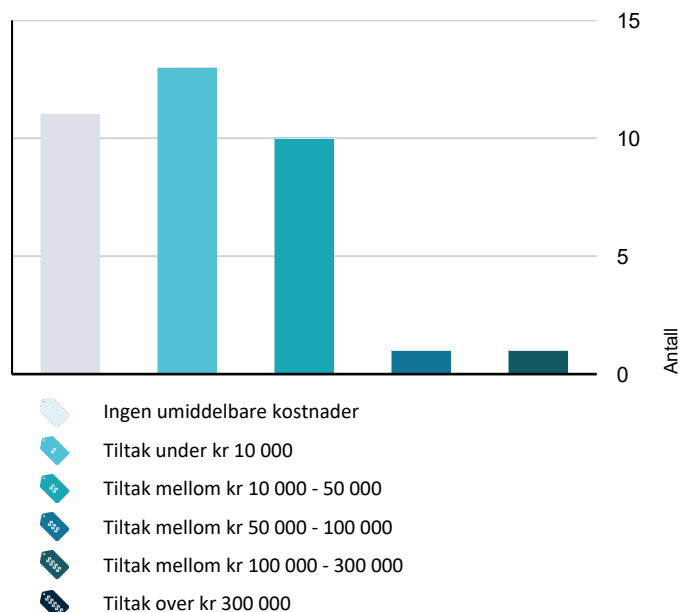
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altan i nord [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer med koblede glass [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

❗ Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

❗ Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

❗ Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

❗ Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

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

❗ Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1889

Kommentar
Antatt opprinnelig byggeår.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

2009	Renovering	Variert fra 2009 til 2013.
2018	Renovering	Variert fra 2018 til 2022. Nytt kjøkken, flere nye gulv med gulvvarme. Flere nye overflater. Ny veranda i vest. Det er kjøpt varer og tjenester for rundt 1 Mill fra 2018 frem til 2023.
2024	Renovering	2024-2025. Renvert vaskerom, noe oppgradering på El og rør, reparasjon av noe kledning og takrenner. Forsterket terrasse. Det er kjøpt varer og tjenester, samt utfør egeninnsats for ca. 400 000,- fram til dag.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål og aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen antas å være fra 90-tallet på hovedbygget, eldre på tilbygget i øst.

Papp på taket over vaskromsdør.

Kasser, hengbord og vindskier i tre med variert kvalitet og opprinnelse.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ikke etablert eget dampåpent undertak, undersiden av takplater synlig gjennom borto fra kaldt loft.

Vurdering av avvik:

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

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

Tidspunkt for utskiftning av takteking over utbygget i øst og over vaskeromsdør nærmer seg. Kontrollere vindskier og endeved, skiftes ved behov.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Takrenner, nedløp og beslag av metall

Takrenner og nedløp i metall på taket over bi-inngang i sørøst og altan i nord. Takstige og pipehatt montert etter 2008. Feier har ingen anmerkninger til takstige.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i hovedtak av plast, antatt fra 90-tallet. Nyere renne og nedløp i metall ved vaskeromsdør.

Vurdering av avvik:

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

Mot vest drypper det ned vann bak takrenne mot hengbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurder spillblikk og lekkasjepunkter i takrenner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Snøfangere

Snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke etablert snøfanger på taket ved etablering av nytt taktekke på 90-tallet. Det er ikke etablert snøfanger på taket når det ble oppført terrasse mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Etabler snøfangere på taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Mulig bindingsverk for tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Varierende kvalitet og opprinnelse på kledningen. Byggeår, 50-tallet, antatt tidlig 2000-tallet i sør og sist fra 2009 mot øst. Nylig byttet noe bunnsvill og kledning ved renovering av vaskerommet.

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

Det er ikke utført åpning av bygningsdelen for innvendig kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpning i vegg ved hjørnet i sørvest, samt ved strøminntaket i vest, det kan gi adkomst for småfugler.

Stedvis liten avstand fra terreng til kledning, ukjent materiale/oppbygning bak plater under vegg til grunn for tilbygget mot øst. Ikke smådyrsperre i øst.

Svillstokk i vest, ikke beslag eller lufting da dette er utført etter gammel byggeskikk.

Noen spuner/treplugger i kledningen kan indikere bruk av blåseull.

Tidligere eiere opplyser at det tidvis kan oppleves noe trekk i boligen.

Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.

Noe avflasket maling, det kan være linoljemaling på eldre deler av fasaden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere musebørste, utfør løpende vedlikehold som skarping, maling, skifte av enkel bord og treverk med videre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon, plassbygget.

Adkomst til kaldt loft over deler av bygget. Isolerte skrå taksider på deler av loftet.

Flatt tak over vf.

Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.

Det er ikke utført åpning av bygningsdelen for innvendig kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig svank i taksidene.

Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.

Ising på taket om vinteren indikere stedvis liten isolering og manglende lufting.

Ikke adkomst over tilbygget i øst, skråtak eller del kaldt loft mot vest.

Spotter i flere skrå himlinger. Ukjent oppbygning på skrå og flate taksider med tanke på dampsperre, isolering og luting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av taktekke bør skjevheter rettes opp, det etterisoleres og etableres dampåpnet undertak. Etabler adkomst til kaldt loft midt på bygget mot vest.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kaldt loft i nord



Skråtak

TG 2 Vinduer med koblede glass

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Rust på flere beslag, manglende beslag på flere vannbord. Det kan stedlig være noe trekk ved vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse, rustbehandle og male beslag. Regelmessig maling av vannbord uten beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, et PVC-vindu i kjeller.
Vinduer fra ca. 2009 på utbygget i øst.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under kjellervinduer. Det er for liten avstand fra kjellervinduer til veranda. Det mangler beslag på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lage utsparinger i veranda under vinduer. Montere beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Hvite lakkerte inngangsdører i 1-et, antatt fra tidlig 2000-tallet. Kjellerdør montert i 2022. Altandør fra ca. 2010. Normalt vedlikehold og justering bør påregnes.



Hovedinngang



Vaskeromsinngang



Altandør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plassbygget terrasse i vest fra ca. 2022. Ca. 54 m2, oppført i tre. Denne ble forsterket i 2024, samt at det ble bygget en trapping til terreng mot vest-sørvest.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen skjevheter. Ikke etablert adkomst til under konstruksjonen eller rekkverk der høyden er over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Monter rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Altan i nord

Plass-bygget konstruksjon med papptekking og tredekke. Ca. 4,6 m2. Ukjent oppbygning med tanke på eventuell dampsperre, isolering, lufting og tekking.

Årstall: 1956 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt fra 1956, ref byggesk i meglerpakken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er observert råteskader i kassebord mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Steintrapp til kjeller. Plass-støpt trapp til hovedinngang. Plass-støpt platt til bi-inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til kjeller har ikke rekkverk. Sprekk i trapp ved hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variert opprinnelse på en del overflater som ikke er pusset opp etter 2008. Noe kanting på laminat på stuen og variert kvalitet på tilpasninger av listverk. Noen små lister mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normale oppussings og stedvis noe renoveringsarbeider må påregnes på noen overflater. Kostnader for dette vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU Småkryp

Det er satt ut flere limfeller i boligen, eier opplyser at dette var for fangst av edderkopper og andre småkryp. Eier har hatt gjennomgang av skadedyrskjemper uten at denne registrerte avvik eller nødvendige tiltak.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter. Det er ikke utført åpning av bygningsdelen for innvendig kontroll.

Tilstandsrapport

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.

Skjevhet gjelder loftstue.

Observert plast under gulvet mot kjeller, området som mangler isolering/ stubbfull og åpning i gulvet til kjeller under trapp. Noe midlertidige støtter under gulvet over kjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etablere permalet understøtter. Fjerne plast og kle gulv mot kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



! TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår.

Røykrøret med feieluke ble renoveret i 2019. Ovn fra 2019.

Fra meglerpakken:

"Syltern Bygg og Rehabilitering AS

Tillatelse til piperehabilitering og montering av nytt ildsted.

Eiendommen

Storgata 4 - gnr. 104/10. Tiltakshaver Joar Bakken. BYGGETILLATELSE

Søknad om byggetillatelse imøtekommes."

Sist feid 13.12.2023 og siste tilsyn 10.10.2024, ingen anmerkninger fra feier.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Ny sotluke



Ikke i bruk.

Tilstandsrapport



Mot kaldt loft i vest

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene er av steinmur. Det er ingen utforinger eller oppforinger relevant for hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved en fuktmåling på gammel tresøyle mot sør, er denne mettet med fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales montert mekanisk avfukter i kjeller. Skifte tresøyler mot mur og gulv, monter et kapillærbrytende sjikt som papp ol.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



100%



! TG IU Kryp Kjeller

Bygningen hadde krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot øst. Denne er oppfylt med masser og det er støpt gulv for nytt vaskerom.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Plassbygget trapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

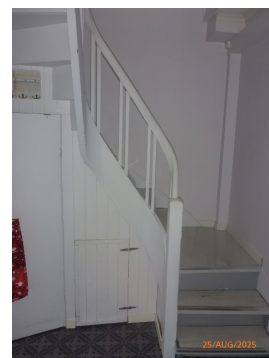
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Svakheter på første trinnet i trapp, samt variabel trinnhøyde.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Tredører og profilerte lettdører av variert kvalitet og opprinnelse.

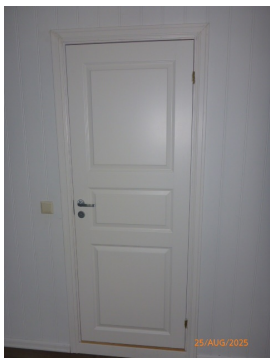
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad vurdert fra etter 1997. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Gjelder på vegg i dusjnise. Noe avflasset maling på himlingsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det er montert tett kabinett for videre bruk frem til en eventuell renovering. Skiftet himlingsplater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Sluk under kabinett, ikke besiktiget ned i sluket ved befarng.

Vurdering av avvik:

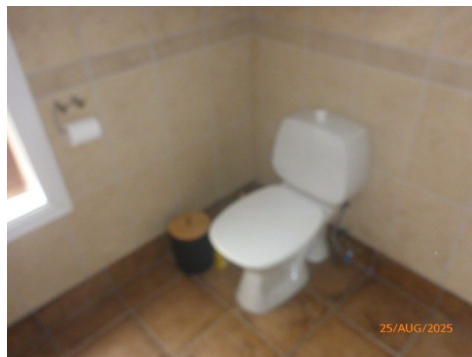
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Regelmessig renhold av sluk under kabinett må utføres.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning av god mengde, et toalett og et nytt dusjkabinett.



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull fra stuevegg mot dusj. Dette er en tømmervegg, det er ikke revet tømmer frem til plater bak flis på baderomsiden. Tørt på tømmer ved befaring, dette gir dog ingen oversikt over tilstanden på andre siden av tømmerveggen mot dusjnisen. Ingen visuelle observasjoner på fukt i gulvet fra kjeller mot bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gitt observasjoner av riss i flisfuger og manglende adkomst til plater bak flis, kan det ikke garanteres at måling av tørt treverk ved hulltaking er representativ for hele veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak pr. i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



9%, dette er en trygg verdi

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: tilbudsbeskrivelse og faktura.

Årstall: 2024

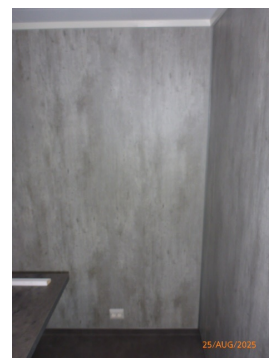
1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dør i sør til slukrist.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

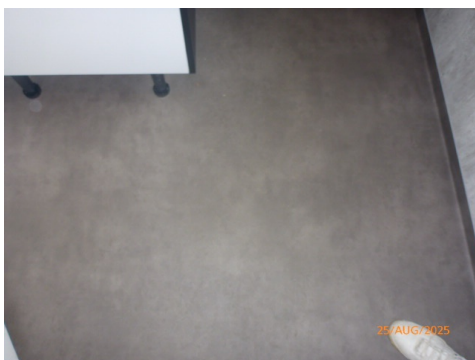
Det er løsnende gulvbelegg mot inngangsdør i sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt utførende for forslag til løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Yttervegg og tømmervegg rundt rommet. Rommet er nytt og utført av fagfolk. Ikke påregnelig at det finnes fukt fra bruk av vaskerommet inne i gulv og vegg.

2 ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Taket over badekar er også våt sone.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det forutsettes at det er benyttet malingsystem i himling tilpasser våtrom. Noen sprekker mellom plater i mønet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Unngå vannsøl i vinduet. Fuge opp spekker og male himling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset fall til sluk. Det er godt med oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra befaring 2023: Synlig membran under klemring i sluket.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlige mansjetter på rørgjennomføringer i gulvet under innredning.

Sluket er ikke besiktiget ved befaring, front på badekar ble ikke demontert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Demontere front på badekaret for rengjøring og kontroll av sluket.



2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

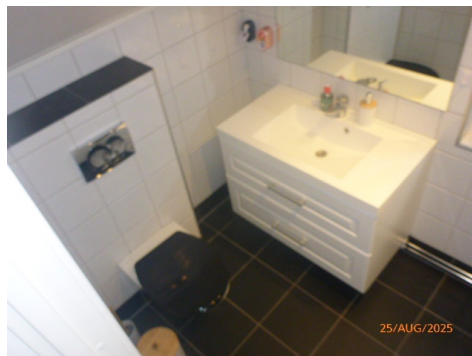
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innhent dokumentasjon på sistern om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet. Det er ikke observert riss i flisfuger som kan indikere fukt i gulv og vegger.

Årstall: 2013

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulvet. Det er innredning fra Sigdal. Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. En vask i benkeplaten. Dekorflis på vegg, noen løse fliser.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og vinkjøler.

Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, 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: 2020

Kilde: Eier



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk gjennom platetopp og ut i vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendig stoppekran i kjeller. Vannledninger av variert kvalitet og opprinnelse. Kobber og plastrør. Tidligere eier har utbedret deler av anlegget ved bruk av rørlegger. Nåværende eier har renovert noe i forbindelse med nytt vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variert kvalitet og opprinnelse, mulig noe egeninnsats for flere år tilbake.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Det anbefales en grundig kontroll og kommentar av anlegget med fokus på eldre deler av installasjonen, kontakt autorisert rørlegger. Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. I kjeller og på kott under trapp er det synlige avløpsrør i plast av variert kvalitet og opprinnelse.

Tidligere eier har utbedret deler av anlegget ved bruk av rørlegger. Nåværende eier har renovert noe i forbindelse med nytt vaskerom. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre deler av installasjonen.
Ikke observert lufting av installasjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Etabler lufting om dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

! 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.

Kostnader er for veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og av eldre opprinnelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 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.

Fra TSR i 2023:

El-installasjon av variert opprinnelse. Sikringsskap i 1.og 2.et. Det var kontroll av anlegget i 2017. El-tilsynet opplyser at det ble registrert feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registret virksomhet.

Nåværende eier har leid inn elektriker for gjennomgang i kjeller, samt ved renovering av vaskerom.

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.
Ukjent opprinnelse.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt tidligere og nåværende eier kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det finnes for renovering vaskerom, datert 06.11.2024
Montert utelys og stikk. 12.06.2025
For arbeider i kjeller foreligger det 1 BE Skjema komponentbytte
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap
ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne
kapslinger?
Ukjent

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,
allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget
ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det er flere ledige kurser i følger kursfortegnelse. Ukjent om
disse er i bruk.**

**På kaldt loft er det er løs inntakskabel, denne er ikke fjernet, status
ukjent.**

Generell kommentar

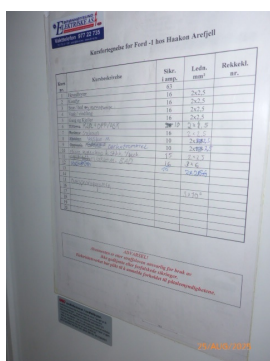
Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en
kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert
El-fagmann.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



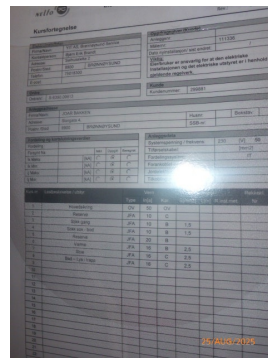
1.et



1et



2.et



2.et

! TG 0 Branntekniske forhold

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.

Røykvaskere i alle plan, to brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn antatt bestående av fjell, stedlige og tilkjørte masser. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på vesentlige negative avvik av betydning i byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tidligere eier opplyser at det ble gravd opp, slammet mur og etablert drenering samt bortledning av takvann fra mur. Bendiksen entreprenør ble benyttet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere eier opplyste at det ved mye nedbør kommer inn vann fra fjellet under mur mot nordøst. Dette renner ned i utsparring i grunn. Gitt alder vil det ikke finnes dampspærre under bygget mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, forholdet holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur for hovedbygget fra byggeår. Plass-støpt ringmur for utbygget i øst ukjent opprinnelse og plass-støpt mur for utbygget i nord fra 1956.

Ingen visuelle observasjoner av nevneverdige sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av murene er under terreng, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein/forskalingsblokk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk på mur.

2. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Selv om det ikke er hardt underlag pr. i dag, anbefales det montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et lettere kupert område med større flater i vest, lett skråterreng ved huset som flater ut mot vest.

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsjoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene. Dette kan føre til unødig fuktbelastning av byggegrupp ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det burde opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene. Gitt vei og terreng rundt bygget oppfatte dette ikke som regningssvarende pr. i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Dette baserer seg på observasjoner i kjeller der det kommer inn vannrør i plast samt synlige oppstikk av nedstøpte avløpsrør i grunn. Antatt fra 90-tallet. Det presiseres at det ikke er gravd opp for kontroll frem til kommunalt nett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

119 m²/119 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, 2 Soverom, Omkleddingsrom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Det er forholdsvis liten tilgang på større leiligheter, andel av tomannsboliger og eneboliger i dette prissjiktet i sentrum, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Eiendommen ble omsatt for 2 750 000,- i april 2024. Eier har etter dette brukt ca. 400 000,- på renovering av vaskerommet, oppgradering El og rør, forsterket terrasse, samt utbedret flere feil/skader på bygningsmassen.

Sammenlignbare salg, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi.

Siste omsetning og påkostninger etter dette er hensyntatt.

Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Flatåsen 3 ,8900 BRØNNØYSUND 124 m² 1961 3 sov	09-10-2024	3 350 000	3 650 000		3 650 000	29 435
2 Høgåssletta 5 ,8904 BRØNNØYSUND 135 m² 1963 3 sov	25-04-2024	3 750 000	3 900 000		3 900 000	28 889
3 Sivert Nielsens gate 1 ,8904 BRØNNØYSUND 90 m² 1961 3 sov	12-12-2021	2 290 000	2 175 000	25 861	2 200 861	24 454
4 Masterberggata 46 ,8904 BRØNNØYSUND 126 m² 1885 5 sov	03-04-2024	3 000 000	2 950 000		2 950 000	23 413
5 Storgata 4 ,8900 BRØNNØYSUND 119 m² 1890 2 sov	04-04-2024	3 100 000	2 750 000		2 750 000	23 109
6 Åsveien 17A ,8906 BRØNNØYSUND 136 m² 1960 4 sov	04-07-2024	2 450 000	3 000 000		3 000 000	22 059
7 Åsveien 14 ,8906 BRØNNØYSUND 132 m² 1912 3 sov	23-04-2025	2 800 000	2 500 000		2 500 000	18 939

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 15.530,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	15 530
240 l dunk kr 6639,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 639
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomtverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

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

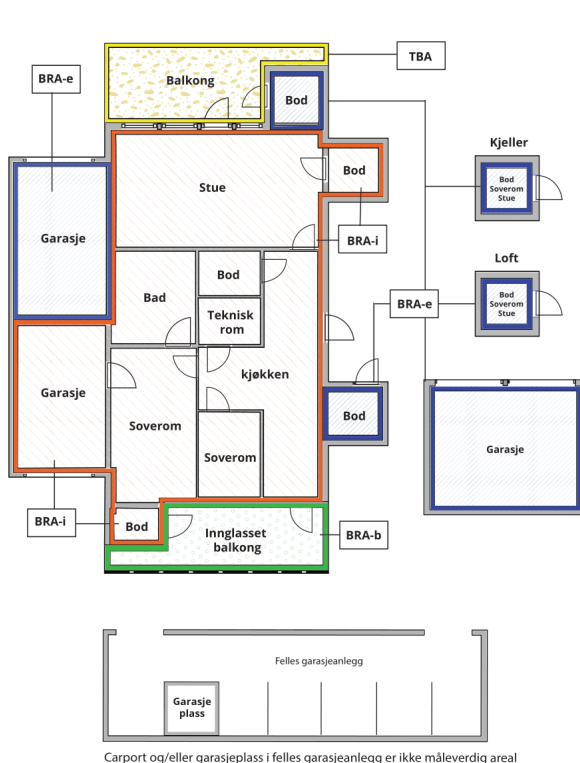
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	58			58	54
2 Etasje	61			61	5
Kjeller					
SUM	119				59
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom		
2 Etasje	Stue, soverom, soverom 2, bad, omkleddningsrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boligen har kjeller etter eldre forskrifter, ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Det er ca. 36 m2 tilleggsarealer i kjeller, benyttes som lager.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger i meglerpakken stemmer ikke med dagens planløsning og bruk.
Eier har egne oppdaterte tegninger.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.
Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.
Det vises til kommunen for ytterligere avklaring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For tidligere eier: Variert fra 2018 til 2022. Nytt kjøkken, flere nye gulv med gulvvarme. Flere nye overflater. Ny veranda i vest.
For nåværende eier: Fra 2024-2025. Renoveret vaskerom, noe oppgradering på El og rør, reparasjon av noe kledning og takrenner. Forsterket terrasse.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen har kjeller etter gammel standard, ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Det er ca. 36 m2 gulvflate i kjeller, benyttes som lager.
Noe redusert høyde under skråtak på bad i 2.et, ikke trukket/beregnet ALH for dette 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)
Enebolig	119	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Line Therese Nilsen	Hjemmelshaver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	10		0	419.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgata 4

Hjemmelshaver

Line Therese Nilsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende sør i byen. Området med bolig, næring og offentlig bebyggelse. Gangavstand til alle bynære fasiliteter.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon 2002005

Plannavn Reguleringsplan Brønnøysund sentrum

Ikrafttredelsesdato 18.12.2002

Lovreferanse PBL 1985 eller før

Formål Bolig/Forretning/Kontor

Feltbetegnelse BFK 23 %BYA=50%

Byggverk- bestemmelse Fastsett høyde

Bevaringsområde: Formål Bevaring av bygninger

Fra meglerpakken: Kommentar : Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens

hjemmesider: <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>

I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved å velge kartlag

"Byplan under arbeid".

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold, potensiale og begrensinger, henvises det til meglerpakken og kommunen.

Om tomten

Asfalterte flater i øst, plen i vest.

Gjerde mot næringseiendommen i sør, eier opplyser at dette vedlikeholdes av naboen. Grenser i kart og terreng har noen små avvik, bør undersøkes nærmere, kontakt kommunen.

Parkering for en bil inne på eiendommen i sør.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, ikke inntegner på kommunes ledningskart. Hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

Ikke undersøkt om det finnes nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Fakta: Bygninger før 1900 (Sefrak)

Navn Bolighus, sørbyen, brønnøy

Bygningstype Enebolig Tidsangivelse 1800 tallet, fjerde kvartal

SEFRAK-ID 1813-0017-020 Byggningsnummer 187591481

Opprinnelig sosialt miljø undefined

<http://www.riksantikvaren.no/sefrak/>

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

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

Bygninger som er SEFRAK-registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at det bør gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før ein eventuelt gir løyve til å rive, flytte eller endre bygningen.»

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 750 000

År

2024

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	29.07.2025		Gjennomgått	8	Nei
Tilstandsrapport	28.04.2023		Gjennomgått	43	Nei
Eiendomsopplysninger og verdirapport.	24.08.2025		Gjennomgått	8	Nei
Tilbud renovering vaskerom	06.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Faktura med bilag ren. vaskerom	27.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Samsvarserklæring EI	12.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring EI	06.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Skjema komponentbytte EI		Ikke datert	Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse veranda med entré	28.08.1956		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport Eiendom og Bygg	06.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Forhåndsuttalelse byggetillatelse	15.03.1930		Gjennomgått	1	Nei
Bygningstegninger		Ikke datert	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest - riving av uthus - Gnr/bnr 104/10 - Storgata 4	08.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	12.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	30.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	30.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	04.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tillatelse til piperehabilitering og montering av nytt ildsted	03.01.2019		Gjennomgått	2	Nei
Tilknytning vann og avløp	30.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

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 oppstas 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/QY1665>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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