





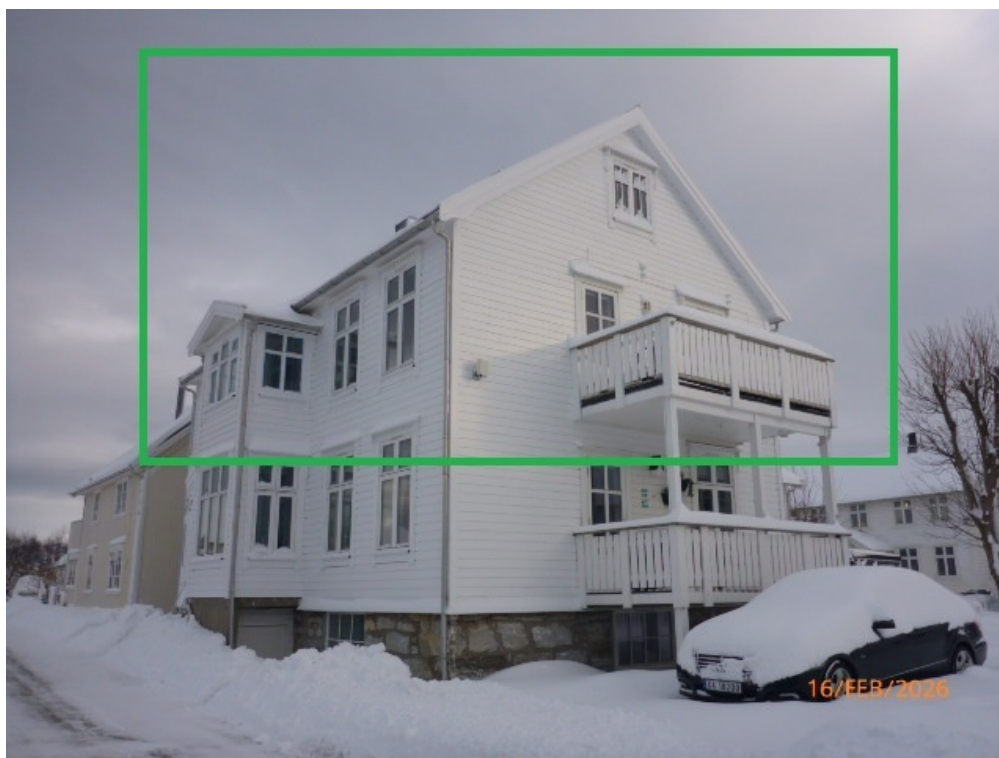
Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Strandveien 11, 8904 BRØNNØYSUND
 BRØNNØY kommune
 # gnr. 104, bnr. 80, snr. 3

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 20320-1774

Eiendomsverdi ref nr: BG1835

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sentrumsnær boenhet i tremannsbolig.
Opprinnelig bygningsmasse fra rundt 1900.
Bygningsmassen gjennomgikk renovering/ombygging rundt 2006-08 og ble seksjonert i 2006.
Funksjonell boenhet i etasjeplan med tilhørende loftsplan.
Felles inngang til kjeller med lagerplass og felles inngang til boenhetene i vest fra hovedplan.
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav.
Hensyntatt opprinnelig alder, observasjoner ved befaring, samt manglende dokumentasjon på ombygning 2006-2008, vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.
Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.
Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.
I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.
Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering 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/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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår. Undertakets utførelse og om taket er retettet er ukjent. Vindskier, hengbord og vannbord er i tre.

Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket var snødekt ved befaring, noe som begrenser vurderingsgrunnlaget. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er derfor kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering.
Takrenner, taknedløp, luftehatte og pipebeslag er utført i metall.

Taknedløp er ført til oppstikkende rør ved mur, og er ikke funksjonstestet.

Det er takstige til pipen. Pipa ble sist feid 20.12.2023, uten anmerkninger.

Det var ikke nedbør ved befaring, og bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er derfor ikke funksjonstestet.

Det er ikke observert snøfangere på takene.

Veggene har tømmer- eller plankekonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning av tre.

Ifølge takst fra 2018: "Veggen er antatt å være av tømmer/plank, og det er opplyst at den er etterisolert. Veggene er utvendig kledd med liggende trekledning. Det er stedvis iboende skjevheter i konstruksjonene."

Veggenes oppbygning med hensyn til isolasjon og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen, eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering.

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak.

Fra takst i 2018:

"Saltakskonstruksjon. Lukkede skrå takflater i konstruksjonen, ingen adkomst for kontroll av oppbygning med tanke på eventuell dampspærre, isolering og lufting. Undertak av antatt bord. Taket er tekket med skiferstein, noen skjevheter i takflatene. Utbygget i vest er tekket med pappshingel, ingen adkomst for kontroll av hulrom i taket."

Merk: Det er ikke mulig å kontrollere oppbygningen av takkonstruksjonen eller hulrommene på grunn av manglende adkomst. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden til dampspærre, isolasjon og lufting.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

For omramming/staffasje vises det til sameiet.

Takvindu fra ca. 2006.

Bygningen har en malt hovedytterdør til felles entre, og denne døren slår innover.

Det er en slett, lakkert dør til kjeller, og denne døren slår også innover.

Bygningen har en malt altandør i tre.

Mot sør er det en altan på ca. 8,3 m². Konstruksjonen var snødekt, og døren til altanen lot seg ikke åpne fra innsiden.

Altanen er kun besiktiget fra bakkenivå.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat, samt fliser ved trappen i 1. etasje. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Den generelle slitagesgraden på overflatene vurderes som normal, tatt alder i betraktning. Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag over 1. etasje og mellom 2. etasje og loft.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Brannvegg bak ildstedet er ikke luftet.

Ifølge tilgjengelig informasjon kan installasjonen være fra 2006.

Fra feier i meglerpakken:

Sist feid/kontrollert 20.12.2023. Sist tilsyn utført 28.02.2020.

Beskrivelse av eiendommen

Ingen avvik eller pålegg.

Kjeller under bygget. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur/stein. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er ikke utført vegg eller oppforet gulv for denne seksjonen sin del av kjelleren. Fra felles entré er det dør inn til trapperom for adkomst til 2. etasje. Her er det en malt tretrapp til 2. etasje og videre opp til loftet. Innvendig har boligen dører av variert kvalitet og opprinnelse. Det er gamle furufyllingsdører og noen profilerte lettdører fra rundt 2006. På loftet er det begrenset fri høyde under skråtaket ved siden av trappen for gangadkomst til soverommet i nord.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater som ble malt med våtromsmaling i 2016.

Taket har panel.

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er montert et toalett og et dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Det er montert innredning med underskap, én vask, høyskap, speil og belysning.

Det er mekanisk avtrekk i yttrvegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot soverom i sørøst.

Det er ikke adkomst for hulltaking bak dusjkabinett da dette er yttervegger.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen/innvendig vegg mot sørøst, ble målt til under 8%, tørt ved befaring.

På generelt grunnlag nevnes det at ved en bruksendring av våtrom med økt bruk og fuktbelastning, kan det ikke utelukkes at skader oppstår. Det må alltid benyttes tett kabinett frem til renovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning bestående av underskap med kantprofil.

Det er ikke montert overskap, men det er montert hyllesystem på vegg.

Benkeplaten er av laminat.

Det er montert sprutplate på vegg. Det er montert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

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

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på loftet. Det er montert et toalett og en servent.

Rommet har ikke ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system).

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Det er observert synlige avløpsrør av plast i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Berederen er plassert i kjeller.

Det er laget hull i gulvet ved berederen, trolig for avrenning.

Luft-til-luft varmpumpe er montert.

Denne var ikke i drift ved befaring.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og

betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Sikringsskapet er plassert i skyvedørsgarderobe på soverom i 2.etg.

Oppfatter det slik at installasjonen er fra 2006-2008.

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

[Gå til side](#)

Altanen mot sør har lavt rekkverk. Det er kun et lavt rekkverk på én side av felles utvendig trapp.

Innvendige trapper har avvik på rekkverk og høyde.

Røykvarsler og brannslukningsapparatet må byttes.

Området er registrert med moderat til lav risiko for radon.

Det er uklarerhet rundt brannskille.

Rømningsvei fra loft er ikke tilfredsstillende.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	159 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	159 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen oppdaterte tegninger som stemmer med dagens planløsning.

Det er fremlagt planskisser fra seksjoneringen, disse har avvik på innredning.

Det finnes ingen byggesak med godkjente tegninger på ombygging/renovering rundt 2006-2008.

Fra kommunen i meglerpakken:

28-01-2026 12:37:00 Ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i bygningsarkiv.

I meglerpakken er det fremlagt et byggevedtak fra 2017 for Snr 2 sin innredning av kjeller.

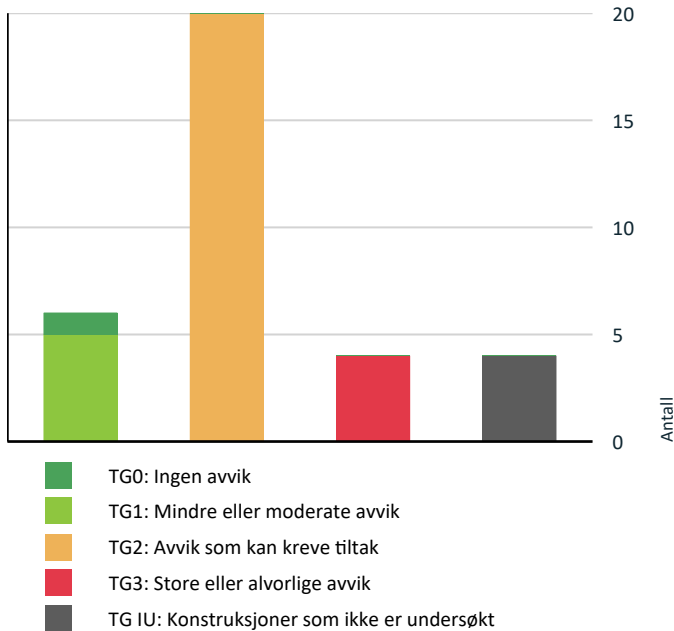
Dette viser til blant annet «Byggemelding vedlagt tegninger (planskisser) og brannteknisk notat for avklaring av forutsetninger for bruksendring.»

«Det branntekniske notatet legger til grunn at en bruksendring ikke medfører endringer i branntekniske krav for bygget. Det forutsettes imidlertid at tidligere renovering er gjennomført i samsvar med de krav som gjelder for denne type bebyggelse. Foreligger det avvik i utførelse eller standard vil andre vurderinger kunne legges til grunn, eks. tiltak for å bedre personsikkerhet (brannalarmanlegg o.l.). Dette må tiltakshaver kvalitetssikre.»

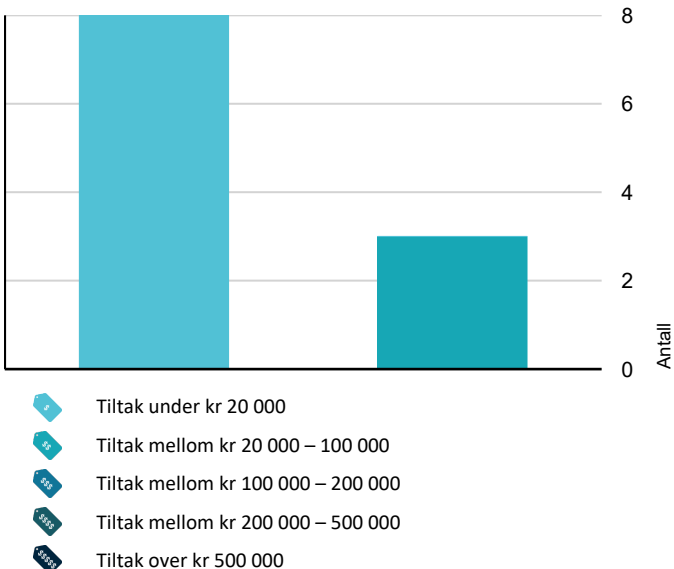
Det anbefales etablert dialog med kommunen for ytterligere avklaringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Altandør i sør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendig stoppekran [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Snøfangere. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

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

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

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

-  **Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)











-  **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Baderomsinnredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

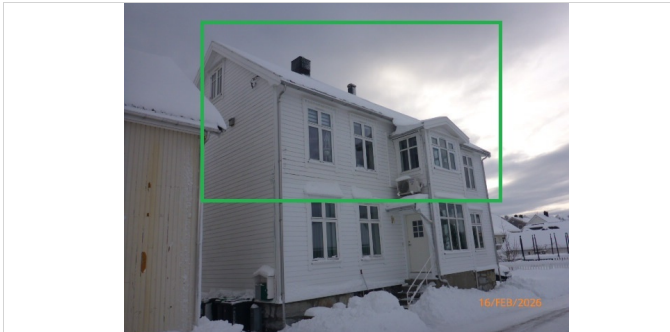
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1920

Kommentar
Antatt byggeår. Fra matrikkel, eiendommen ble etablert i 1901

Anvendelse
Helårsbolig

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging/seksjonering	Bygningsmassen ble delvis oppbygget/renovert og seksjonert. Ingen tilgjengelig dokumentasjon.
------	------------------------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår. Undertakets utførelse og om taket er retteknet er ukjent. Vindskier, hengbord og vannbord er i tre.

Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket var snødekt ved befaring, noe som begrenser vurderingsgrunnlaget. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er derfor kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

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

Taket er tekket med skiferstein, og det er observert noen skjevheter i takflatene.

Utbygget mot vest er tekket med pappshingel.

Opplysningene er delvis basert på takstrappert fra 2018.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Felles bygningsdel, det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering og kostnader.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere undersøkelse av taket, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak. Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader og for å redusere risikoen for lekkasjer eller følgeskader på bygningen.



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, taknedløp, luftehatter og pipebeslag er utført i metall. Taknedløp er ført til oppstikkende rør ved mur, og er ikke funksjonstestet.

Det er takstige til pipen. Pipa ble sist feid 20.12.2023, uten anmerkninger.

Det var ikke nedbør ved befaring, og bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er derfor ikke funksjonstestet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderen på nedløp og beslag er ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Felles bygningsdel, det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering og kostnader.

Eldre nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.



TG 2 Snøfangere.

Beskrivelse

Det er ikke observert snøfangere på takene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

I 1920 var det ikke krav om snøfangere utenfor de større byene.

Det er ukjent om det har vært senere byggesaker, for eksempel i forbindelse med ombyggingen i 2006, som kan ha medført krav om snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere over gangarealer og andre steder hvor personer naturlig ferdes, for å redusere risikoen for personskade som følge av snø- og isras fra taket.

Felles bygningsdel – det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsberegning.

Tilstandsrapport



! TG IU Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmer- eller plankekonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning av tre.

Ifølge takst fra 2018: "Veggen er antatt å være av tømmer/plank, og det er opplyst at den er etterisolert. Veggene er utvendig kledd med liggende trekledning. Det er stedvis iboende skjevheter i konstruksjonene."

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

Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak.

Fra takst i 2018:

"Saltakkonstruksjon. Lukkede skrå takflater i konstruksjonen, ingen adkomst for kontroll av oppbygning med tanke på eventuell dampspærre, isolering og lufting. Undertak av antatt bord. Taket er tekking med skiferstein, noen skjevheter i takflatene. Utbygget i vest er tekking med pappshingel, ingen adkomst for kontroll av hulrom i taket."

Merk: Det er ikke mulig å kontrollere oppbygningen av takkonstruksjonen eller hulrommene på grunn av manglende adkomst. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden til dampspærre, isolasjon og lufting.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller andre skader, samt innhente dokumentasjon på oppbygning dersom dette er mulig.

Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt usikkerhet rundt tilstanden til dampspærre, isolasjon og lufting, noe som kan medføre skjulte feil eller skader som ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen.

Felles bygningsdel, det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering og kostnader.



! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. For omramming/staffasje vises det til sameiet.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Takvindu fra ca. 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet var snødekt på befaringsdagen og ble derfor ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroller vinduet når det er fritt for snø, for å avdekke eventuelle funksjonsfeil. Manglende kontroll kan medføre at feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til redusert funksjon eller fuktskader over tid.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har en malt hovedytterdør til felles entre, og denne døren slår innover.

Det er en slett, lakkert dør til kjeller, og denne døren slår også innover.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene slår innover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering.



TG 3 Altandør i sør

Beskrivelse

Bygningen har en malt altandør i tre.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye snø på altanen gjør at døren ikke lar seg åpne.

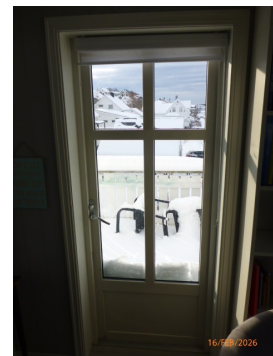
Det er fuktgjennomslag i døren, med synlige merker på innsiden av døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør skiftes for å hindre videre fuktskader og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skade på dør og omkringliggende konstruksjon, samt redusert energieffektivitet og økt risiko for råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



16/FEB/2026

! TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Mot sør er det en altan på ca. 8,3 m². Konstruksjonen var snødekt, og døren til altanen lot seg ikke åpne fra innsiden. Altanen er kun besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Fra byggesak i meglerpakken.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av altanen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne vurderes ved beferingen. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.



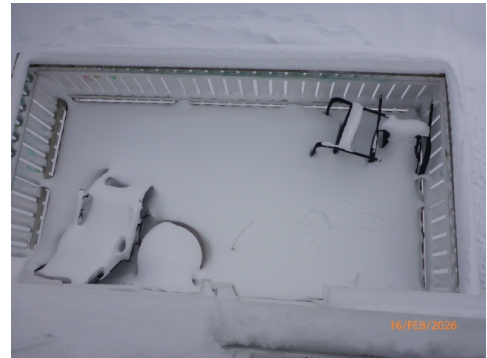
16/FEB/2026



16/FEB/2026



16/FEB/2026



16/FEB/2026

! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Avstand mellom byggene. Se HMS for ytterligere opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.



16/FEB/2026

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat, samt fliser ved trappen i 1. etasje. Veggene har trepanel og malte plater, trepanel og himlingsplater.

Den generelle slitasjegraden på overflatene vurderes som normal, tatt alder i betraktning. Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del merker og bruksslitasje på overflatene. Det er også registrert løse fliser ved trappen.

Normale oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med merker og bruksslitasje bør utbedres eller skiftes ut, og løse fliser ved trappen bør festes eller byttes, for å unngå ytterligere skade eller potensiell snublefare.

Kostnader for dette vil variere ut fra egen kompetanse og valgt omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag over 1. etasje og mellom 2. etasje og loft.

Vurdering av avvik:

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

På stuen er det målt ca. 30 mm høydeforskjell fra hjørnet i sørvest til omtrent midt på gulvet.

På kjøkkenet er det målt ca. 25 mm høydeforskjell fra døren til bad/vaskerom til omtrent midt på gulvet.

Foran trappen og mot sitteplass i vest er det målt ca. 15 mm høydeforskjell.

På loftsgangen er det målt ca. 20 mm skjevhet fra nordvest til sørøst.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av skjevhetene er hovedsakelig estetisk og kan påvirke brukskomfort, men det er ikke registrert forhold som tilsier at det er fare for konstruksjonens stabilitet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.
Brannvegg bak ildstedet er ikke lufttet.
Ifølge tilgjengelig informasjon kan installasjonen være fra 2006.
Fra feier i meglerpakken:
Sist feid/kontrollert 20.12.2023. Sist tilsyn utført 28.02.2020.
Ingen avvik eller pålegg.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller under bygget. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur/stein. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er ikke utført vegg eller oppført gulv for denne seksjonen sin del av kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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 bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv, for eksempel forbedring av drenering eller fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og råtedannelse i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.

Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering og eventuelle kostnader.



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fra felles entré er det dør inn til trapperom for adkomst til 2. etasje. Her er det en malt tretrapp til 2. etasje og videre opp til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

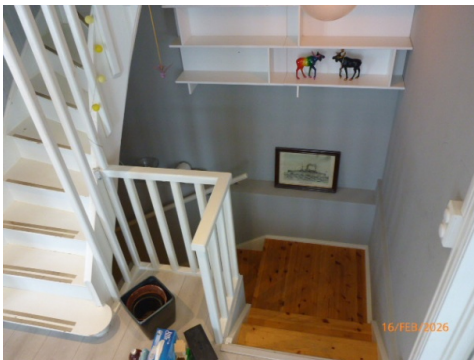
Trappen opp til loftet er noe bratt, og det er liten fri høyde i trappevekslingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av frihøyde i trappeløpet bør vurderes for å bedre sikkerheten og brukervennligheten.
Lav frihøyde og bratt trapp medfører økt risiko for fall og personskaade, spesielt ved ferdsel til og fra loftet.

Tilstandsrapport



Dør fra felles entré har skjevhet og løs pakning. Noen dører har sprekker og slitasje på overflatene. Det er liten fri høyde i dørene på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Noen dører bør påregnes pusset opp eller justert for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Skjevhet og løs pakning på døren fra felles entré bør utbedres for å hindre varmetap og trekk.

Sprekker og slitasje på overflater bør utbedres for å forlenge dørens levetid og opprettholde et godt innemiljø.

Liten høyde i dørene på loftet kan medføre redusert brukervennlighet og bør vurderes utbedret dersom det er behov.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje, redusert funksjon og komfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen dører av variert kvalitet og opprinnelse. Det er gamle furufyllingsdører og noen profilerte lettdører fra rundt 2006.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

På loftet er det begrenset fri høyde under skråtaket ved siden av trappen for gangadkomst til soverommet i nord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er liten høyde under skråtaket ved siden av trappen for gangadkomst til soverommet i nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utvises forsiktighet ved ferdsel i området med lav takhøyde for å unngå risiko for hodeskader.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 Kilde: Kontaktperson

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater som ble malt med våtromsmaling i 2016.
Taket har panel.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgspoppgaver

Vurdering av avvik:

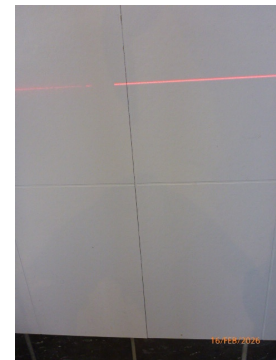
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplatene på veggene er ikke fuget mellom platene i våt sone, og det er ikke benyttet sokkellist under platene. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det anbefales å benytte tett dusjkabinett inntil utbedring eller renovering er gjennomført, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.
Manglende fuging mellom platene og fravær av sokkellist øker faren for fuktskader, og tiltak bør iverksettes for å hindre videre skadeutvikling.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Fall rundt slukene er målt til 0 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mot kjøkken er ca. 10 mm, og ca. 5 mm ved dør til soverom.

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.

Det bør utbedres fallforhold mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Manglende fall kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for lekkasjer til tilstøtende rom, fuktskader i gulv og vegger, samt skader på dørterskler og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vannet renner ikke til sluk under kabinett.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstell: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranløsningen er økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Baderomsinnredning

Beskrivelse

Det er montert innredning med underskap, én vask, høyskap, speil og belysning.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert sprekker i vasken, samt skader på skapdøren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i vasken og skadene på skapdøren bør utbedres for å hindre videre forringelse og unngå eventuelle følgeskader som lekkasje eller redusert funksjonalitet. Skadene har i hovedsak estetisk konsekvens, men kan på sikt medføre behov for utskifting av innredningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert et toalett og et dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i yttrvegg.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for sopp- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot soverom i sørøst.

Det er ikke adkomst for hulltaking bak dusjkabinett da dette er yttervegger.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen/innvendig vegg mot sørøst, ble målt til under 8%, tørt ved befaring.

På generelt grunnlag nevnes det at ved en bruksendring av våtrom med økt bruk og fuktbelastning, kan det ikke utelukkes at skader oppstår. Det må alltid benyttes tett kabinett frem til renovering.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning bestående av underskap med kantprofil. Det er ikke montert overskap, men det er montert hyllesystem på vegg. Benkeplaten er av laminat.

Det er montert sprutplate på vegg. Det er montert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er registrert bruksslitasje på innredningen.

Det er en mindre svelleskade i benkeplateskjøten.

Døren til stekeovnen tar i veggen, og topplaten mangler over stekeovnen.

Det er slitasje og fuktskade i underskapet under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas utbedring av skader og slitasje på innredningen, inkludert utbedring av svelleskade i benkeplateskjøten og fuktskade i underskapet under vasken, samt montering av topplate over stekeovnen og justering av ovnsdør.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre skadeutvikling, redusert levetid på innredningen og økt fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom på loftet. Det er montert et toalett og en servant. Rommet har ikke ventilasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system).

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke etablert eget rør-i-rør-skap for installasjonen. Installasjonen har samlingspunkt på bad/vaskerom og i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det anbefales at en autorisert rørlegger foretar en grundig kontroll av anlegget, samt etablerer rør-i-rør-skap og monterer tettemuffer i enden av varerørene.

Tiltak bør iverksettes for å sikre at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen godkjent løsning, for å redusere risikoen for vannskader i bygningskonstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og ufagmessig utførelse medfører usikkerhet rundt anleggets tilstand og økt risiko for skjulte feil og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ved opplegg for vaskemaskin.



Under baderomsinnredning



I kjøkkenbenk



I kjeller

! TG 3 Innvendig stoppekran

Beskrivelse

Innvendig stoppekran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om det finnes en innvendig stoppekran, må denne lokaliseres og gjøres tilgjengelig. Manglende tilgang til stoppekran kan føre til forsinket stenging av vann ved lekkasje, noe som øker risikoen for vannskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er observert synlige avløpsrør av plast i kjeller.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke informasjon om hvordan avløpsinstallasjonen er luftet, noe som medfører usikkerhet rundt korrekt funksjon og eventuelle fremtidige problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og lufting av avløpsinstallasjonen. Manglende informasjon medfører usikkerhet rundt anleggets funksjon og øker risikoen for feil eller fremtidige problemer.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Om mulig bør det vurderes å etablere veggventiler eller andre tiltak for å bedre ventilasjonen. Balansert ventilasjon kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for muggdannelse, noe som kan påvirke både innneklima og bygningskonstruksjoner negativt.

Kostnader gjelder for etablering av veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Berederen er plassert i kjeller. Det er laget hull i gulvet ved berederen, trolig for avrenning.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 10 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe er montert. Denne var ikke i drift ved befaring. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i skyvedørgarderobe på soverom i 2.etg. Oppfatter det slik at installasjonen er fra 2006-2008.

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.
2006 Oppfatter det slik at installasjonen er fra 2006-2008.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

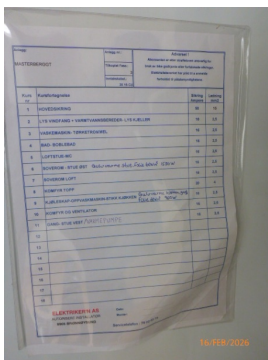
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.

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

Generell kommentar

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Altanen mot sør har lavt rekkverk. Det er kun et lavt rekkverk på én side av felles utvendig trapp.

Innvendige trapper har avvik på rekkverk og høyde.

Røykvarslerere og brannslukningsapparatet må byttes.

Området er registrert med moderat til lav risiko for radon.

Det er uklarerhet rundt brannskille.

Rømningsvei fra loft er ikke tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Loftet har ikke brannstige med ryggboyle mot nord, og det foreligger ikke brannteknisk dokumentasjon på at altanen mot sør er klassifisert som rømningsvei.

Avstanden til nabobygget i nord er ca. 3 meter, og det er ukjent hvordan brannsikring og avstand mellom bygg er ivaretatt.

Det er ingen synlig gips eller annet brannskille mot kjeller.

På bad/vaskerom er det åpent ned i bjelkelaget ved rørgjennomføring bak vaskemaskin, uten synlig gips eller annet brannskille.

Det er ikke fremlagt vurdering av branntekniske forhold for bygningsmassen.

Offentlige bestemmelser for brannsikring av eksisterende bygninger:

Eldre bygninger fra før 1985, oppført 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. I henhold til Forskrift om brannforebygging skal eksisterende bygninger oppgraderes til sikkerhetsnivået gitt i byggeforskrift av 1985 eller senere byggregler.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og sikre at åpninger i rekkverk på både utvendige og innvendige trapper tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

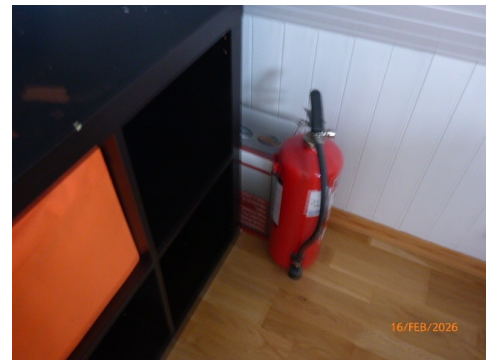
Manglende håndløper og rekkverk på innvendig trapp bør utbedres for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for personskade.

Røykvarslere og brannslukningsapparat må byttes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og etterlevelse av gjeldende forskrifter.

Det bør utføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko for beboere.

Brannteknisk vurdering av bygningsmassen bør innhentes, og nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende branncelleinndeling og rømningsveier må gjennomføres, for å redusere risiko for spredning av brann og sikre forsvarlig evakuering.

Manglende dokumentasjon og uklarheter rundt brannskille og rømningsveier medfører usikkerhet om byggets brannsikkerhet, noe som kan føre til økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
159 m²/129 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bod, 2 Gang, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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 4 550 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Det er forholdsvis liten tilgang på større leiligheter, andel av tomannsboliger og mindre eneboliger, markedsinteressen oppfattes som god. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsværdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Omsetninger i det aktuelle sameie:

1813-104/80/0/2. Strandveien 11. 1.etg 96 m² 2 750 000,- 03.05.2022

1813-104/80/0/1 Masterbeggata 89 m² 2 000 000,- 17.09.2020

1813-104/80/0/3 Strandveien 11. 2.etg og loft 133 m² 3 500 000,- 05.03.2018

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Strandveien 30 ,8904 BRØNNØYSUND 148 m ² 2001 4 sov	14-11-2021	4 920 000	5 300 000		5 300 000	35 811
2 Strandveien 37D ,8904 BRØNNØYSUND 103 m ² 2006 2 sov	24-11-2024	3 450 000	3 250 000		3 250 000	31 553
3 Strandveien 37F ,8904 BRØNNØYSUND 108 m ² 2005 3 sov	02-12-2021	3 230 000	3 150 000		3 150 000	29 167
4 Masterberggata 32 ,8904 BRØNNØYSUND 133 m ² 1920 3 sov	04-03-2018	3 200 000	3 500 000		3 500 000	26 316

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 20.648,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	20 648
240 I dunk kr 7 286,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	7 286
"Vi har fellesutgifter på 24000 i husforsikring, samt at vi må opprette huskonto som skal brukes i forbindelse med utgifter som redskaper, maling, trefelling osv" Estimert her til 1000,- pr. mnd.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 460 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 900 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **3 900 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **4 550 000**

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

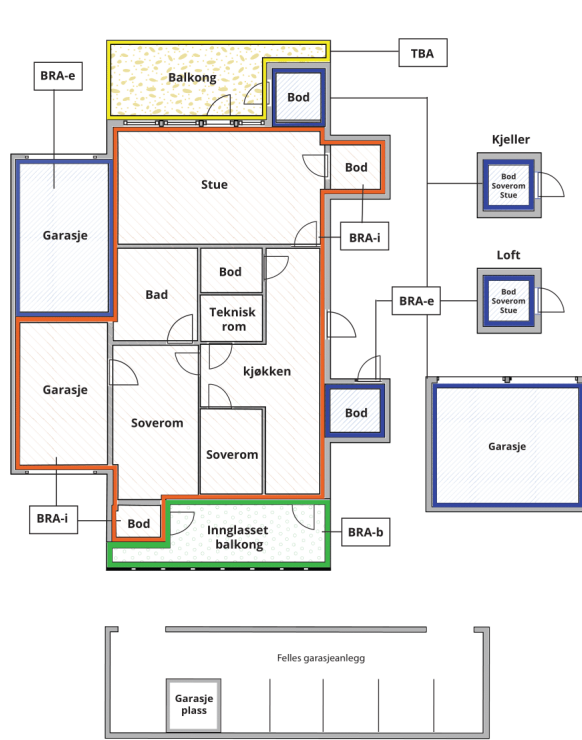
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		30		30			30
2.etasje	91			91	8		91
Loftsetasje	38			38		18	56
SUM	129	30			8	18	177
SUM BRA	159						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2.etasje	Gang/forstue, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom		
Loftsetasje	Loftsgang, soverom, soverom 2, toalettrom		

Kommentar

For sitteplass i vest foran trapp er romhøyden ca. 1,98 meter over ca. 2,8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen oppdaterte tegninger som stemmer med dagens planløsning. Det er fremlagt planskisser fra seksjoneringen, disse har avvik på innredning. Det finnes ingen byggesak med godkjente tegninger på ombygging/renovering rundt 2006-2008. Fra kommunen i meglerpakken: 28-01-2026 12:37:00 Ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i bygningsarkiv. I meglerpakken er det fremlagt et byggevedtak fra 2017 for Snr 2 sin innredning av kjeller. Dette viser til blant annet «Byggemelding vedlagt tegninger (planskisser) og brannteknisk notat for avklaring av forutsetninger for bruksendring.» «Det branntekniske notatet legger til grunn at en bruksendring ikke medfører endringer i branntekniske krav for bygget. Det forutsettes imidlertid at tidligere renovering er gjennomført i samsvar med de krav som gjelder for denne type bebyggelse. Foreligger det avvik i utførelse eller standard vil andre vurderinger kunne legges til grunn, eks. tiltak for å bedre personsikkerhet (brannalarmanlegg o.l.). Dette må tiltakshaver kvalitetssikre.» Det anbefales etablert dialog med kommunen for ytterligere avklaringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Eivind Maasø	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	80		3	600 m ²	Målebrev fra 1941	Ikke relevant

Adresse

Strandveien 11

Hjemmelshaver

Maasø Ruth Blix, Maasø Storm Blix

Kommentar

Eiendomstype, seksjon.

Etablert dato 25.09.2006

Sameiebrøk 1/3

Ukjent status for drift av sameie. Det vises til oppdragsgiver for årsregnskap, årsmøteprotokoll, revisjon, regnskap og budsjett. vedtekter, husordensregler, ajourført gjeld og formue med videre.

Inf. fra forretningsfører: "Vi har fellesutgifter på 24000 i husforsikring, samt at vi må opprette huskonto som skal brukes i forbindelse med utgifter som redskaper, maling, trefelling osv Beate Moum"

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Masterberggata 32 8904 BRØNNØYSUND	1 / 3	Kasserer Thomas Stetholdt	996148432

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert sentrumsnært boområdet. Gangavstand til alle bynære fasilitet. Utsikt over indre skipslei i vest, kort vei til sjø. Utsikt til Torghatten fra stue i sør.
Området oppfattes som attraktiv og barnevennlig.

Adkomstvei

Det er adkomst fra kommunal vei, Strandveien. Dette er en blindvei.
Masterberggata passerer eiendommen mot øst, dette er også en kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Fra kommunen i meglerpakken:

Navn: Bebyggelsesplan Brønnøysund del 3 (1993004)

Formål: Byggeområde for boliger, (B), U≤0.3

Vedtaksdato: 14.10.1993

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".

Eiendommen ligger også under bevaringsområde kystby 1900.

For ytterligere kommentar vedrørende kystby 1900 og reguleringsforhold for eiendommen, område og mot sjøen, henvises det til meglerpakken/kommunen.

Om tomten

Historisk oppgitt areal 600 m². Fiktive grenser.

Tomtearealet er hentet fra kartverket, estimert areal. Arealet er eiendommens totale areal som fordeles på tre seksjoner i sameie.

Eiendommen har opparbeidet plen i sør, belegningsstein i vest. Parkering for seksjonene på eiendommen.

Hele eiendommen var snødekt ved befaring.

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

Det vises til bunnledningsplan i meglerpakken.

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

Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Tinglyste/andre forhold

Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Det er i utgangspunktet ikke vurdert felles bygningsdeler som:

§ 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.

§ 2-11. Yttervegger.

§ 2-14. Krypekjeller.

§ 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.

Her er flere av bygningsdelene vurdert, se rapport. For tilstandsanalyse av sameie er dette et eget oppdrag.

Bygget er SEFRAK registrert. <https://riksantikvaren.no/kart-og-data-tjenester/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.»

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	20.02.2026	Leveret via megler	Gjennomgått	7	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	16.02.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	8	Nei
For årsberetning, protokollutskrifter, vedtekter, husordensregler, rundskriv, klausuler, forkjøpsretter, styreleder, henvises det til oppdragsgiver.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggevedtak Snr 2, bruksendring	09.01.2027	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Melding om oppføring av balkong	21.06.2007	Fra meglerpakken	Gjennomgått		Nei
Tillatelse innredning av leilighet 1959	09.02.1959	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tillatelse innredning av bad 1956	18.04.1956	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport bygg	28.01.2026	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Plantegning innredning av bad 1956		Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Plantegninger innredning av leilighet 1959	30.01.1959	Fra meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Plantegninger kjeller, 1 og 2.etg, ukjent relevans, ikke datert		Fra meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Seksjoneringstegninger. 4 stk. ikke datert.		Fra meglerpakken	Gjennomgått	4	Nei
Feierrapport	28.01.2026	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport Eiendom	28.01.2026	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Verditakst	16.02.2018	Fra eget arkiv	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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."
- 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BG1835>

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