

Tilstandsrapport

 322 - Butikk/forretningsbygning
 Storgata 68, 8900 BRØNNØYSUND
 BRØNNØY kommune
 gnr. 104, bnr. 317, snr. 8

Markedsverdi

4 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 10.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 20320-1735

Referansenummer: HC8774

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.



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

Sentralt beliggende selveid boenhet i seksjonssameie.
Tatt i bruk ultimo 2022. Boenheten har ikke vært i bruk siste 2 mnd.
Generelt sett et moderne bygg, og en boenhet utført med referanse dagens forventninger til design og materialvalg.
Tilstanden/utførelsesnivået er av variert kvalitet, det er avdekke noen avvik.
Dette må følges opp og avklares.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
I rapporten er valg av tilstandsgrad 2, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.
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.

322 - Butikk/forretningsbygning - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har flate tak.
Veggene er bygget opp av stål, betong og felter med bindingsverk.
Bindingsverksveggen er kledd med liggende trekledning.
Flatt tak over boenheten. Overliggende fellesarealer på takaltan og overliggende boenhet.
Felles bygningsdeler, det vises til sameiet for tilstandsvurdering.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminiumslistor.
Inngangsdør fra fellesarealer/gang er en slett, malt dør.
Dør til innglasset balkong er utført i PVC-materiale og har 3-lags glass.
Dette er en foldedør med egen åpning for én av dørene.
Det er en innglasset balkong mot øst med adkomst fra stuen.
Innglassingen består av enkelglass, hvor glassene over rekkverkshøyde kan åpnes.
Dekket som er lagt på balkongen, er et komposittdekke.
Det er ikke adkomst for vurdering av tettesjiktet på eller over konstruksjonen.
Det vises til sameiet/utbygger for dokumentasjon.
For tilstandsanalyse av sameiet er dette et eget oppdrag og er derfor ikke vurdert her.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har malte plater og betongvegger. Innvendige tak har malte panelplater.
Noen merker etter montering av løsøre/utstyr.
Innvendig er det gulv av laminat.
Etasjeskiller er av betongdekke, Lecaplast eller lignende.
Bygget skal være utført med radonsperre.
Boenheten ligger i 3. etasje, liten risiko for eksponering.
Innvendig har boligen malte, glatte dører med kantprofil.
I laveste del av 1. et er det en "parkeringskjeller" Denne boenheten har oppstillingsplass for en bil, ca. 2,7 meters bredde. Denne boenheten har ikke EI-bil lader.
Det er adkomst til en egen bod på ca. 3,3 m2. Det er også et eget søppelrom med adkomst fra garasjen.

Det er trapperom og heis i bygget.
Det er observert limfeller utplassert i fellesarealer for bygget.
Det ble også observert et kre på badet, ikke spesifikt artsbestemt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har smartpanel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Lokalt fall mot sluk i dusjnisen er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 26 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med underskap, servant og speil med belysning. Det er montert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Våtrommet ble tatt i bruk ultimo 2022, og lite brukt.
Ingen symptomer på fukt på fukt fra bruk, som riss i flisfuger eller fuktmerker på vegg i entré.
Ved fuktsøk her, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.
Pr. i dag er det ingen grunn til å anta at det finnes fukt inne i veggene fra bruk av våtrommet.
Det er tilstøtende boenhet mot vest med lyd og brannvegg. Det er underliggende boenhet under betongdekke. Ikke inspisert fra tilstøtende boenheter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er trolig av steinmateriale. Det er kjølfryseskap i egen enhet, denne har også isbitmaskin. Ikke funksjonstestet, da enheten var frakoblet vann og strøm ved befaring.
Det er integrert oppvaskmaskin, denne er nylig skiftet. Det er montert induksjonstopp med avtrekk, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Alt teknisk utstyr har generelt stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.
Platetopp har integrert kjøkkenventilator med kullfilter.
Funksjonstest ble ikke utført da strømmen var frakoblet ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er monteringsveiledning i sør i rørskapet. Ingen annen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt visuell besiktigelse i rørskapet.
Det er montert tettemuffer på rør inn til kjøkkenbenk.
Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.
Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Det er avløpsrør av plast, men det kan også finnes soilrør mellom brannskillene. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundig kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte en autorisert

Beskrivelse av eiendommen

rørlegger.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på bad/vaskerom.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Det er vannbåren gulvvarme, el-fyrt. Sentralen er plassert på bad/vaskerom.

Installasjonen er ikke funksjonstestet.

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

Sikringsskap på bod/teknisk rom.

Kursfortegnelse finnes i skapet.

Dokumentasjon som risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring er innhentet av takstmann.

Det er røykvarsler via felles anlegg for sameiet.

Montert et brannsløkkingsapparat i boenheten.

Det er overrislingsanlegg i boenheten og fellesarealer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

322 - Butikk/forretningsbygning

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Midlertidig brukstillatelse 11.09.2023.

Ferdigattest levert i meglerpakken er datert 04.04.2024.

Fasadetegninger i meglerpakken er ikke oppdatert mtp. blant annet vinduer, brutt hjørne mot sørøst og innglasset balkong.

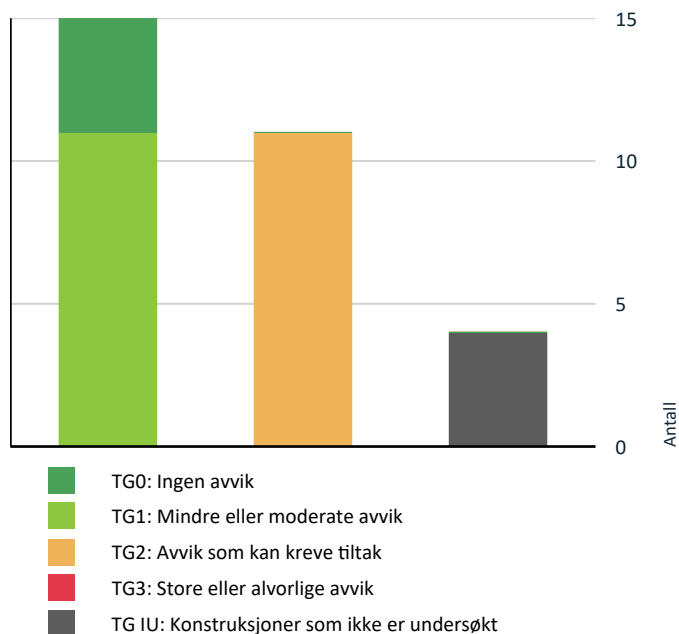
Plantegning i meglerpakken har ikke påtegnet rominndeling eller oppdatert i forhold til avvik på fasadetegningene.

Kommunen har 25.11.2025 ettersendt plan tegninger fra IG. (Disse har rominndeling)

De har også 25/11-2025 bekreftet: "Seksjoneringstegningene og IG tegningene er godkjent."

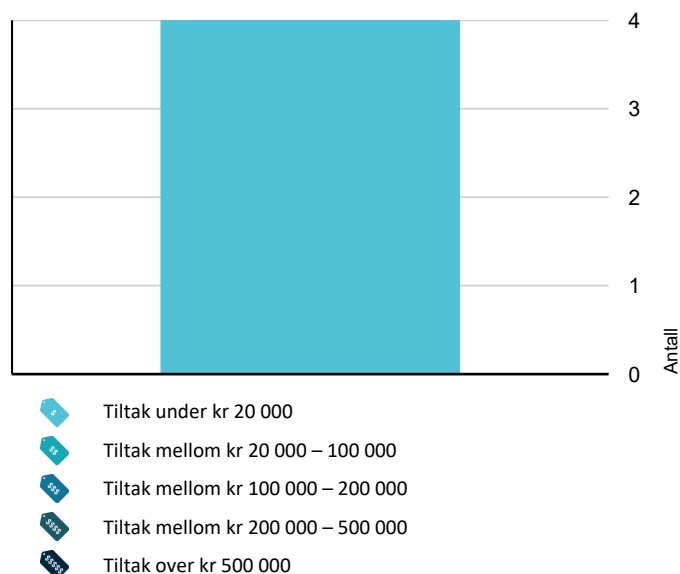
Sammendrag av boligens tilstand

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.

322 - Butikk/forretningsbygning

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkongdekke [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulvene [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skjeggkre [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

322 - BUTIKK/FORRETNINGSBYGNING



Byggeår
2020

Kommentar
Godkjent dato 08.10.2019. Igangsatt dato 18.06.2020. Tatt i bruk ultimo 2022.

Anvendelse
Helårsboenhet

Standard
God

Vedlikehold
Nybygg

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygget har flate tak. Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering.

! TG IU Veggkonstruksjon

Veggene er bygget opp av stål, betong og felter med bindingsverk. Bindingsverksveggen er kledd med liggende trekledning. Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

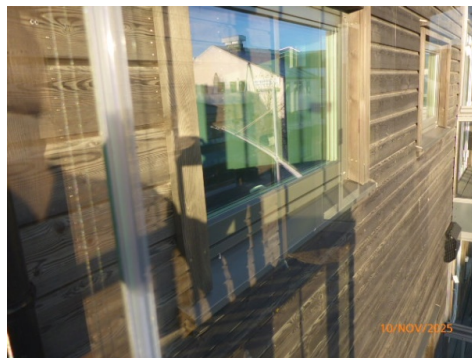
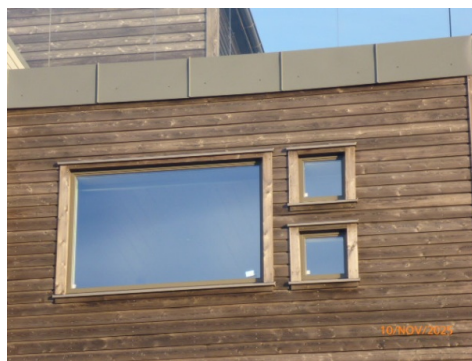
Flatt tak over boenheten. Overliggende fellesarealer på takaltan og overliggende boenhet. Felles bygningsdel, det vises til sameiet for tilstandsvurdering.

! TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminiumslister.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 0 Dører

Tilstandsrapport

Inngangsdør fra fellesarealer/gang er en slett, malt dør.
Dør til innglasset balkong er utført i PVC-materiale og har 3-lags glass.
Dette er en foldedør med egen åpning for én av dørene.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en innglasset balkong mot øst med adkomst fra stuen.
Konstruksjonen er oppført i stål og betong.
Gulvet er pålagt et komposittdekke.
Innglassingen består av enkelglass, hvor glassene over rekkverkshøyde kan åpnes.
Det er ikke adkomst for vurdering av tettesjiktet på eller over konstruksjonen.
Det vises til sameiet/utbygger for dokumentasjon.



! TG 2 Balkongdekke

Dekket som er lagt på balkongen, er et komposittdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dekket er utført med skjevheter, samt løse falser og skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes om dekket kan utbedres, eventuelt byttes ut med et mer egnet produkt for å sikre stabilitet og funksjon.
Skjevheter og løse falser/skjøter kan medføre økt risiko for skader, redusert levetid og potensielle sikkerhetsproblemer.
For videre vurdering, reklamasjon, tiltak og kostnader, vises det til sameie/utbygger.



! TG IU Andre utvendige forhold

For tilstandsanalyse av sameiet er dette et eget oppdrag og er derfor ikke vurdert her.

Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Veggene har malte plater og betongvegger. Innvendige tak har malte panelplater.

Noen merker etter montering av løsøre/utstyr.



! TG 2 Gulvene

Innvendig er det gulv av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulvet er montert uten tilfredsstillende overdekning av gulvlister på større deler av gulvet langs veggene. Det mangler listing eller tetting mot balkongdøren.

Det er observert noe kanting av endeskjøter, blant annet utenfor bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres gulvlister eller utføres tetting langs veggene og mot balkongdøren for å sikre tilfredsstillende overdekning.

Kanting av endeskjøter bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og fuktskader.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, skader på gulvet og redusert levetid på laminatgulvet.

For ytterligere vurdering, reklamasjon, tiltak og kostnader, vises det til sameie/utbygger.



Tilstandsrapport



10/NOV/2025

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, Lecap plank eller lignende.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra kjøkkengulvet i sørvest til stuegulvet mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det bør vurderes om høydeforskjellen har praktiske konsekvenser for bruk eller videre innredning av rommet.

Dersom det skal legges nytt gulvbelegg, må leverandørens krav til underlagets planhet følges, ellers kan levetiden på gulvet reduseres. For ytterligere vurdering, reklamasjon, tiltak og kostnader, vises det til sameie/utbygger.

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellen kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og mulig økt slitasje på gulvbelegg.

! TG 1 Radon

Bygget skal være utført med radonsperre, det foreligger ferdigattest. Boenheten ligger i 3. etasje, liten risiko for eksponering.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører med kantprofil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører som har avvik, for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan medføre at dørene ikke lukker ordentlig, subber i karmen eller får varige skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



10/NOV/2025



10/NOV/2025

! TG 1 Andre innvendige forhold

I laveste del av 1.et er det en "parkeringskjeller" Denne boenheten har oppstillingsplass for en bil, ca. 2,7 meters bredde. Denne boenheten har ikke EI-bil lader.

Det er adkomst til en egen bod på ca. 3,3 m2. Det er også et eget søppelrom med adkomst fra garasjen.

Det er trapperom og heis i bygget.



10/NOV/2025

Parkering

Tilstandsrapport

Bod



Heis ved trapperom



Fellesarealer takaltan



! TG 2 Skjeggkre

Det er observert limfeller utplassert i fellesarealer for bygget.
Det ble også observert et kre på badet, ikke spesifikt artsbestemt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pr. i dag er det funnet effektive bekjempelsesmetoder for dette.
Det er i fellesarealer satt ut limfeller med åte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For ytterligere tiltak, vises det til sameie.



VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har smartpanel.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Lokalt fall mot sluk i dusjnisen er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 26 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og avløp fra rør-i-rør-skapet på badet mot kjøkkenveggen.

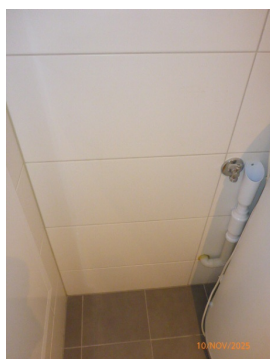
Det er ikke tilstrekkelig fall (minst 1:100) for å lede eventuelt lekkasjevann frem til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre fallet mot sluk, slik at eventuelt lekkasjevann fra vaskemaskin, varmtvannsbereder eller rør-i-rør-skap ledes effektivt til sluket. Manglende tilstrekkelig fall medfører økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke adgang for kontroll av membran i denne slukrennen. Utbygger/ansvarlig søker har oversikt over hvilket kontrollforetak som har utført arbeidet her.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran i slukrennen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, servant og speil med belysning. Det er montert toalett, dusjvegg/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet ble tatt i bruk ultimo 2022, og lite brukt.

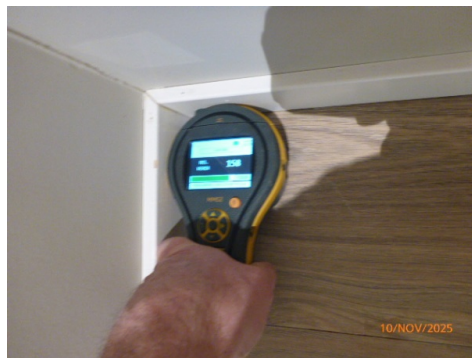
Ingen symptomer på fukt på fukt fra bruk, som riss i flisfuger eller på vegg i entré.

Ved fuktsøk her, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Pr. i dag er det ingen grunn til å anta at det finnes fukt inne i veggene fra bruk av våtrommet.

Det er tilstøtende boenhet mot vest med lyd og brannvegg. Det er underliggende boenhet under betongdekke. Ikke innsisert fra tilstøtende boenheter.

161



158

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er trolig av steinmateriale. Det er kjølfrysenskap i egen enhet, denne har også isbitmaskin. Ikke funksjonstestet, da enheten var frakoblet vann og strøm ved befaring. Slike installasjoner krever regelmessig service som filterbyttet ol.

Det er integrert oppvaskmaskin, denne er nylig skiftet. Det er montert induksjonstopp med avtrekk, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Alt teknisk utstyr har generelt stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

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



Tilstandsrapport



3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Platetopp har integrert kjøkkenventilator med kullfilter.
Funksjonstest ble ikke utført da strømmen var frakoblet ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Slike installasjoner krever regelmessig service som filterbyttet ol.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør vurderes å etablere mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at matos og fukt ikke effektivt fjernes, noe som kan føre til dårlig innelima og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er monteringsveiledning i sør i rørskapet. Ingen annen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt visuell besiktigelse i rørskapet.

Det er montert tettemuffer på rør inn til kjøkkenbenk. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast, men det kan også finnes soilrør mellom brannskillene. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundig kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte en autorisert rørlegger.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er ikke tilstrekkelig luftespalte under innvendige dører.

Filter ble sist byttet 16.04.2024.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Etabler tilstrekkelig åpning under innvendige dører for å sikre god luftgjennomstrømning og optimal funksjon av ventilasjonsanlegget.

For ytterligere vurdering, reklamasjon, tiltak og kostnader, vises det til sameie/utbygger.

Filter i anlegget må skiftes jevnlig som en del av normalt vedlikehold, for å opprettholde god luftkvalitet og forhindre redusert effekt på ventilasjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



! TG 2 Vannbåren varme

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er vannbåren gulvvarme, el-fyrt. Sentralen er plassert på bad/vaskerom. Installasjonen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

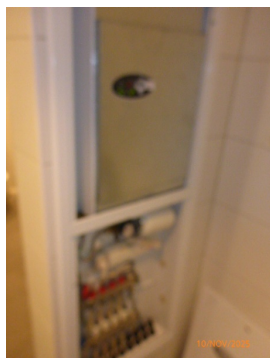
Det foreligger ingen dokumentasjon for drift og vedlikehold av anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand, utførelse og eventuelle servicebehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon for drift og vedlikehold av anlegget, for å redusere usikkerhet om anleggets tilstand, utførelse og eventuelle servicebehov.

Manglende dokumentasjon gir økt risiko for feil bruk, mangelfullt vedlikehold og uforutsette kostnader ved fremtidige reparasjoner. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundig kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.



! TG 1 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 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.

Sikringsskap på bod/teknisk rom.

Kursfortegnelse finnes i skapet.

Dokumentasjon som risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring er innhentet av takstmann.

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.
2022 Spørsmål til eier kan ikke besvares. Nybygg med ny installasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ny installasjon i 2022. Dokumentasjon innhentet av takstmann.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ny installasjon i 2022. Dokumentasjon innhentet av takstmann.
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 Ny installasjon i 2022. Dokumentasjon innhentet av takstmann.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ny installasjon i 2022. Dokumentasjon innhentet av takstmann.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ny installasjon i 2022. Dokumentasjon innhentet av takstmann.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

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?

Nei

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.

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

Det er røykvarsler via felles anlegg for sameiet.

Montert et brannslukningsapparat i boenheten.

Det er overrislingsanlegg i boenheten og fellesarealer.

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?

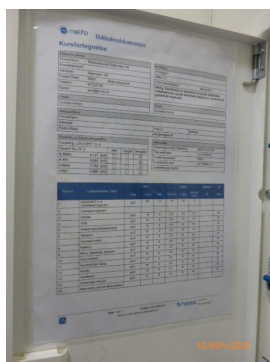
Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/84 m²

322 - Butikk/forretningsbygning: 2 Bod, Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 850 000

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 5 050 000

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

4 800 000

Tillegg for andel fellesformue + 30 400

Konklusjon markedsverdi

4 850 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag variert tilgang på selveierleilighet i sentrum i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. 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. Siste omsetning og to andre boenhet for salg pr. i dag i samme bygget er hensyntatt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Storgata 68 ,8900 BRØNNØYSUND 93 m ² 2022 1 sov		4 950 000				53 226
2 Storgata 68 ,8900 BRØNNØYSUND 93 m ² 2022 1 sov	16-11-2022		4 900 000		4 900 000	52 688
3 Storgata 68 ,8900 BRØNNØYSUND 97 m ² 2022 1 sov	16-11-2022		5 080 000		5 080 000	52 371
4 Storgata 68 ,8900 BRØNNØYSUND 93 m ² 2022 1 sov		4 750 000				51 075
5 Storgata 46 ,8900 BRØNNØYSUND 94 m ² 2011 2 sov	19-10-2025	4 600 000	4 400 000	9 390	4 409 390	44 094
6 Storgata 48 ,8900 BRØNNØYSUND 114 m ² 2012 2 sov	20-04-2022	4 900 000	4 725 000		4 725 000	41 447

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

Felleskostnader 2 500,- Strøm fellesområde, internett-tv, huseierforsikring og renhold i fellesområder.	Kr.	2 500
Renovasjonsavgift fra SHMIL ligger på rundt 6 000,- Kontakt oppdragsgiver for eksakt beløp.	Kr.	6 000
Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 15.360,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for eiendomsskatt, vann og avløp.	Kr.	15 360
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

322 - Butikk/forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - 322 - Butikk/forretningsbygning	Kr.	4 800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 800 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

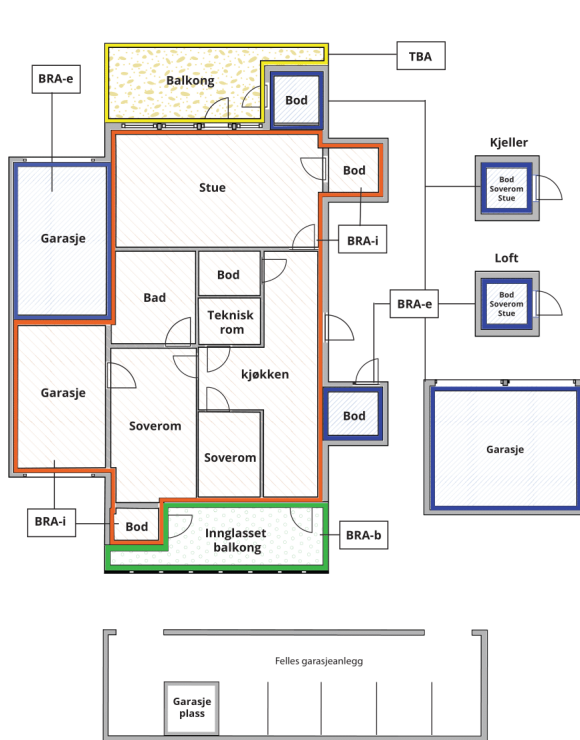
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

322 - Butikk/forretningsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		3		3	
3.etasje	84		12	96	
SUM	84	3	12		
SUM BRA	99				

Romfordeling

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

Kommentar

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringskjeller.
Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Midlertidig brukstillatelse 11.09.2023.

Ferdigattest levert i meglerpakken er datert 04.04.2024.

Fasadetegninger i meglerpakken er ikke oppdatert mtp. blant annet vinduer, brutt hjørne mot sørøst og innglasset balkong.

Plantegning i meglerpakken har ikke påtegnet rominndeling eller oppdatert i forhold til avvik på fasadetegningene.

Kommunen har 25.11.2025 ettersendt plan tegninger fra IG. (Disse har rominndeling)

De har også 25/11-2025 bekreftet: "Seksjoneringstegningene og IG tegningene er godkjent."

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverommene har for små lysflater i vinduene ref. forskriftskrav.

Åpningsvinduer på soverommene er for høyt på veggen ref. krav til rømningsvei. Målt til 108 cm.

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)
322 - Butikk/forretningsbygning	82	5

Kommentar

322 -
Butikk/forretningsbygning

Det er etter gammel standard tilleggsarealer i kjeller, bod på ca. 3,3 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Martin Kristiansen	Kontaktpersjon

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	317		8	809.2 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgata 68

Hjemmelshaver

Kvalvaag Einar, Kvalvaag Gerd Turid

Kommentar

Seksjonert 14.09.2022.

Stiftelsesdato sameie 16. februar 2023

Eiendommen er registrert med 3 næringsseksjoner og 10 boligseksjoner.

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sentrum-Panorama	1 / 13	BRØNNØY REGNSKAP AS	930960128
Felles formue Kr. 30 400 14.11.2025			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum med alle bynære fasiliteter innen gangavstand.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

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 4
Byggverk- bestemmelse Fastsatt høyde
%-BYA=80%

Fra kommunen.

«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 enhver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved velge å kartlag Byplan under arbeid".»

Om tomten

Eiendommen ligger på en ferdig utbygget tomt i sentrum.
Det er et fellesareal på takterrassen mot øst-sørøst.
Fortau rundt bygget på tre sider. Ingen andre uteoppholdsarealer.

Tinglyste/andre forhold

Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.
Det er ikke vurdert felles bygningsdeler som:
§ 2-9. Takkonstruksjon og takteking.
§ 2-11. Yttervegger.
§ 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.
For tilstandsanalyse av sameie er dette et eget oppdrag.
Angående årsberetning, protokollutskifter, vedtekter, husordensregler, rundskriv og klausuler vises det til oppdragsgiver.
Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 357 000	2025	Takst (kr): 2 357 000,- x Skattenivå (70%) (kr): 1 649 900,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 750 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalensnr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	31421948	Fullverdi		
Kommentar Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Leveret via megler	Gjennomgått	7	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	09.11.2025	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	10	Nei
Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering.	27.10.2022	Innhentet av takstmann	Ikke gjennomgått	8	Nei
Opplysninger fra forretningsfører	13.11.2025	Leveret via megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	04.04.2024	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Plantegninger	05.09.2019	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	5	Nei
Snitt og fasadetegninger	10.09.2019	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	6	Nei
Kommunale avgifter		Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Skatteseddel	19.05.2025	Leveret i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Megleropplysninger fra forretningsfører	14.11.2025	Leveret via megler	Gjennomgått	3	Nei
IG tegning	07.10.2020	Leveret via megler	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	
2	26.11.2025	Erstatter: Rapportdato: 19.11.2025. Referansenummer: LI7635. Kommunen har ettersendt plantegning og presisert byggesak.

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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/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/HC8774>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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