

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Lerkeveien 1 B, 8907 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

gnr. 105, bnr. 810

Andelsnummer 7

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 20320-1782

Eiendomsverdi ref nr: GP8554

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 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 • 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

Det aktuelle bygget er oppført som en vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan.

Bygget er tatt i bruk for ca. 8 år siden i 2018.

Det nevnes spesielt forutsatt fortsatt bruk av dusjkabinett, dimisjonering luftepalter under dører, lukkede flater i gulv, vegger og tak, samt kaldt loft uten adkomst for kontroll.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.

Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostander, ligger dette inn under detaljprosjektering. Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vindskier, kasser, hengbord og vannbord er i tre.

Ingen synlige skader ble observert.

Det var ikke nedbør ved befaring, og taktekking m.m. er ikke funksjonstestet. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering.

Takrenner, nedløp, pipehatt, stige og plattform er utført i metall.

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

Det er ikke etablert snøfangere på taket. Det er gang- og oppholdsarealer under alle takflater.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Ingen skader eller avvik ble observert ved befaring.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldt loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har en malt hovedytterdør med smårutet glass, samt en slett boddør uten glass.

Det er tre altandører i tre med tolags glass.

1. etasje har veranda i tre ved hovedinngang mot øst.

Veranda i tre mot øst med adkomst fra soverom.

2. etasje har veranda i tre over bod i vest med adkomst fra stue, samt veranda i øst med adkomst fra stue.

Det er ett trinn og tre nivåer: bakke, trinn og dekke ved

hovedinngangen.

Tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater, og innvendige tak har himlingsplater. Overflatene har normal slitasje i forhold til alder.

Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er et støpt dekke.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Pipeline og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Boligen har en innvendig trapp i tre mellom etasjene.

Innvendig har boligen profilerte, hvite lettdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæring og sjekkliste.

Tidligere eier opplyste i 2022 at rommet er utført i henhold til TEK17.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, jf. uavhengig kontroll.

Rommet har innredning med underskap, servant, overskap, speil og belysning.

Det er montert toalett og dusjkabinett.

Det er balansert ventilasjon.

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

Det er yttervegg og vaskerom bak dusj.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tidligere eier opplyste i 2022 at rommet er utført i henhold til TEK17.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm, og det er etablert fall mot sluket.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, jf. uavhengig kontroll.

Det er montert skyllekar på vegg, og rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

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

Det er tilstøtende bad på vegg ved skyllekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Induksjonstoppen er fra 2024.

Det er montert sprutplater på vegg mellom over- og underskap. Ved fuksøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i

Beskrivelse av eiendommen

verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er plassert på vaskerommet. Innvendig stoppekran er plassert på vaskerommet. 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. Det er ikke adkomst til kaldt loft for kontroll av lufting. Eier opplyser at det ikke er symptomer på at dette ikke er i orden. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundig kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerommet. Filter skal byttes nå i mars. Varmtvannstanken har en kapasitet på 194 liter og er plassert på vaskerommet, som har sluk i gulvet. Trykktankene ble byttet i 2023. Berederen er tilkoblet fast strømuttak. Sikringsskapet er plassert på vegg i hall.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger. Det ble ikke gjort visuelle observasjoner ved befaring som indikerer negative avvik av betydning i byggegrunnen. Plass-støpt dekke og isolerte ringmurer.

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

[Gå til side](#)

Trinn ved hovedinngang mangler støtte. Det foreligger ingen dokumentasjon på radonsperre. Rekkverk på altaner er rundt 90 cm høyt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommunen har levert tegninger i meglerpakken. Disse er datert 04.02.2013.

Bod/teknisk på tegning benyttes som vaskerom/teknisk.

Terrasse ved hovedinngang er noe større en vist på tegning.

Altan 1.et øst er ikke inntegnet.

Vedlagt i meglerpakken, byggetillatelse 11.08.2016.

Vedlagt i meglerpakken, matrikkelbrev med

igangsettingstillatelse 24.08.2016

Vedlagt i meglerpakken, ferdigattest 13.08.2018

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Eneste informasjon om garasjen finnes i matrikkelbrevet vedlagt i meglerpakken.

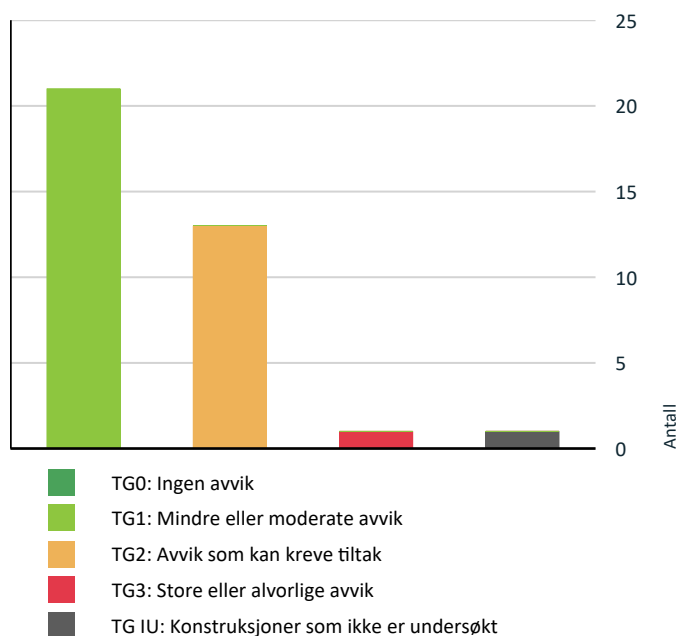
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsstatus: Fritatt for søknadsplikt

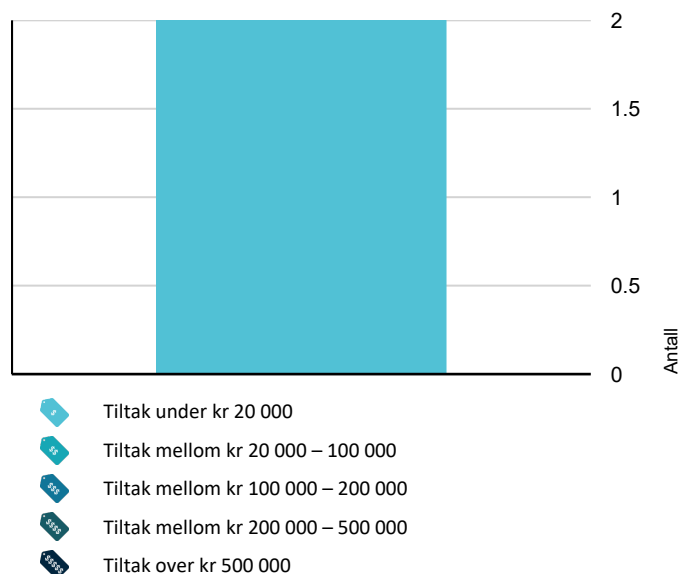
Datoer: Fritatt for søknadsplikt: 18.03.2019

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater med små avvik [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)



Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Byggetillatelse 11.08.2016. 2016. Tatt i bruk i 2018.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vindskier, kasser, hengbord og vannbord er i tre. Ingen synlige skader ble observert. Det var ikke nedbør ved befaring, og takteking m.m. er ikke funksjonstestet. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering.



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, pipehatt, stige og plattform er utført i metall. Det var ikke nedbør ved befaringen, og bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er derfor ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Takvann spruter på ringmuren samt på deler av treverket på altanen mot øst.

Fra feier i meglerpakken: "Kommentar: Vi har ingen registrerte fyringsanlegg på denne adressen."

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann fra nedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på ringmur og treverk på altanen mot øst.

For ytterligere kontroll og risikovurdering av takstige, kontakt stedlig brann- og feietilsyn.

Felles bygningsdel – det vises til borettslaget for videre tilstandsvurdering og kostnader.

Tilstandsrapport



TG 3 Snøfanger

Beskrivelse

Det er ikke etablert snøfangere på taket. Det er gang- og oppholdsarealer under alle takflater.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert snø fra takras på altanene mot øst og vest.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres på taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for personskade eller materielle skader som følge av snø- og isras fra taket, spesielt siden det er gang- og oppholdsarealer under alle takflater.

Det anbefales at borettslaget foretar en nærmere tilstandsvurdering og innhenter kostnadsoverslag for nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Ingen skader eller avvik ble observert ved befaring.

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



! TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldt loft.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke adgang til kaldt loft ved befaring, da innvendig himling består av en plassbygget sekundærhimling med takluke plassert her. Det er ikke etablert isolert luke i den isolerte bygningsdelen for adgang til kaldt loft.

Det er ikke kjent om kaldt loft er luftet eller ikke, da dette ikke lot seg kontrollere.

Over boden i vest er det et tilnærmet flatt tak uten adgangsmulighet for kontroll av oppbygning.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

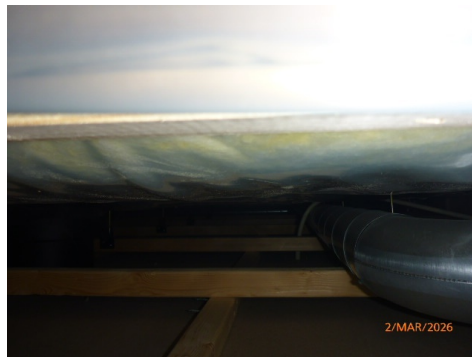
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres adgang til kaldt loft ved å montere isolert inspeksjonsluke, slik at tilstand og eventuell lufting kan kontrolleres.

For det flate taket over boden i vest bør det innhentes dokumentasjon på oppbygning og utførelse, da manglende tilgang og dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand og risiko for skjulte skader.

For felles bygningsdeler og bærende konstruksjoner bør borettslaget kontaktes for ytterligere tilstandsvurdering og avklaring av eventuelle kostnader. Manglende kontroll og dokumentasjon kan medføre økt risiko for uoppdagede feil eller skader.



! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har en malt hovedytterdør med smårutet glass, samt en slett boddør uten glass.
Det er tre altandører i tre med tolags glass.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etasje har veranda i tre ved hovedinngang mot øst. Veranda i tre mot øst med adkomst fra soverom.
2. etasje har veranda i tre over bod i vest med adkomst fra stue, samt veranda i øst med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dekkebordene er montert for tett, noe som kan medføre redusert drenering og økt risiko for fuktskader.

Det er betydelig slitasje på håndløperen.

Verandaen i vest har et tilnærmet flatt tak over boden. Det har ikke vært mulig å kontrollere oppbygningen av dette taket grunnet manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dekkebordene bør vurderes for utbedring slik at dreneringen forbedres, for å redusere risikoen for fuktskader.

Håndløperen bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere slitasje og redusert sikkerhet.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av verandaen i vest, samt innhente dokumentasjon på oppbygningen av det flate taket over boden, da manglende kontroll gir usikkerhet om konstruksjonens tilstand og øker risikoen for skjulte skader.

Kostnader og videre tiltak bør vurderes av borettslaget etter nærmere tilstandsvurdering.



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er ett trinn og tre nivåer: bakke, trinn og dekke ved hovedinngangen.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

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 kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir gjennomført i tide, noe som øker risikoen for forringelse av bygningsdeler og uforutsette kostnader.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater, og innvendige tak har himlingsplater. Overflatene har normal slitasjegrad i forhold til alder.

Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

! TG 2 Overflater med små avvik

Beskrivelse

Stedvis er det noen avvik som bør vurderes utbedret.

Vurdering av avvik:

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

Det er noen løse fliser i hallen ved inngangsdøren.

Det er en del merker på veggene etter oppheng av bilder, pynt o.l.

Det er et lite svimerke i himlingen på spisestuen.

Det er et lite svimerke på et vindu i stuen mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punktene bør vurderes utbedret for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere forringelse av overflatene.

Kostnader for utbedring vil variere avhengig av egen kompetanse og valgt omfang på renoveringene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er et støpt dekke.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra feier i meglerpakken:

Kommentar: Vi har ingen registrerte fyringsanlegg på denne adressen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på registrering og godkjenning av fyringsanlegg fra det lokale brann- og feiervesenet. Manglende registrering og dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er forskriftsmessig utført og godkjent, noe som kan innebære økt risiko for brann eller feil bruk.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

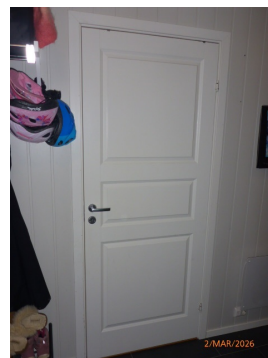
Boligen har en innvendig trapp i tre mellom etasjene.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte, hvite lettdører.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæring og sjekkliste.
Tidligere eier opplyste i 2022 at rommet er utført i henhold til TEK17.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i yttervegg ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør alltid benyttes tett dusjkabinett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Lokalt fall rundt sluk er målt fra 3mm til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18.

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.

Det må påsees regelmessig renhold av sluk, og det bør alltid benyttes tett dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, jf. uavhengig kontroll.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger godt under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kabinettet må trekkes frem for å muliggjøre regelmessig inspeksjon og rengjøring av sluket.

Begrenset tilgang til sluket øker risikoen for opphopning av smuss og tette avløp, noe som kan føre til vannskader på gulvet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med underskap, servant, overskap, speil og belysning.
Det er montert toalett og dusjkabinett.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er yttervegg og vaskerom bak dusj.

Vurdering av avvik:

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

Ved fuktsøk på vegg ved dusjkabinett er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen dersom det blir fysisk mulig.

Konsekvensen av at hulltaking ikke er utført, er at det alltid vil være en risiko for skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjonen, selv om det ikke er registrert indikasjoner på fukt ved andre undersøkelser.



146 oppe på vegg



147 nede på veg ved kabinett

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Tidligere eier opplyste i 2022 at rommet er utført i henhold til TEK17.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.



Vegg mot gulv

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm, og det er etablert fall mot sluket.



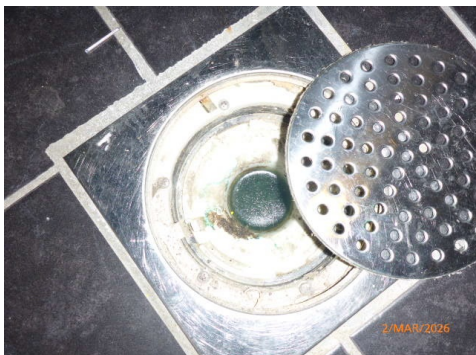
1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, jf. uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert skyllekar på vegg, og rommet har opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det er tilstøtende bad på vegg ved skyllekar.

Vurdering av avvik:

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

Ved fuktsøk på vegg ved skyllekar, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulltaking bør vurderes dersom det senere oppstår mistanke om fuktskader, da skjulte skader ikke kan utelukkes uten destruktive undersøkelser.

Konsekvensen av manglende hulltaking er at eventuelle skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling over tid.



141 oppe på vegg

Tilstandsrapport



150 på vegg under skyllekar

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Induksjonstoppen er fra 2024.

Det er montert sprutplater på vegg mellom over- og underskap. 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.

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



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Beskrivelse

Noen små skader.

Vurdering av avvik:

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

Det er en liten skade på benkeplaten samt et skrapemerke på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes om skadene skal utbedres for å unngå videre forringelse av overflater og innredning. Skadene kan medføre redusert levetid og estetisk forringelse dersom de ikke utbedres.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er plassert på vaskerommet. Innvendig stoppekran er plassert på vaskerommet. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.



Kjøkkenbenk

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Det er ikke adkomst til kaldt loft for kontroll av lufting. Eier opplyser at det ikke er symptomer på at dette ikke er i orden. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundig kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerommet. Filter er byttet nå i mars.

Vurdering av avvik:

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

Luftespalte under dører er kun ca. 5-8 mm. Ukjent om anlegget er prosjektert med så små luftespalter under dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales innhentet dokumentasjon på valgte løsning. Det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering og eventuelle kostander.



Tilstandsrapport



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har en kapasitet på 194 liter og er plassert på vaskerommet, som har sluk i gulvet. Trykktankene ble byttet i 2023. Berederen er tilkoblet fast strømuttak.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på vegg i hall.

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.

2018 Nybygg

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

Ja Så lagt andelshavere kjenner til.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Nybygg 2018. Samsvarserklæring for installasjonen finnes ikke i sikringsskapet. Andelshavere har ikke samsvarserklæring for installasjonen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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, jernfjerner, 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

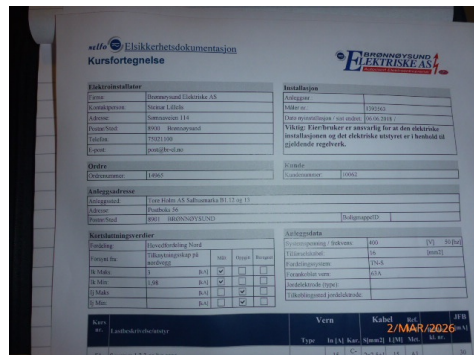
Generell kommentar

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

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

Ingen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert annet en kursfortegnelse som finnes i skapet.

Det anbefales fremskaffet samsvarserklæring.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Det ble ikke gjort visuelle observasjoner ved befaring som indikerer negative avvik av betydning i byggegrunnen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Plass-støpt dekke og isolerte ringmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elementskjøter er ikke fuget. Dette gir fukt, nedbryting fra sollys og adkomst for småkryp som maur ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for ytterligere tilstandsvurdering og kostander.



Tilstandsrapport



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 bygningssakkynndige 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Trinn ved hovedinngang mangler støtte.
Det foreligger ingen dokumentasjon på radonsperre.
Rekkverk på altaner er rundt 90 cm høyt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er trinn ved hovedinngangen, og det bør etableres støtte eller rekkverk for å ivareta sikker bruk.
Det er ingen adkomst til kaldt loft for visuell kontroll av brannskille.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres støtte eller rekkverk ved trinnene ved hovedinngangen for å ivareta sikker bruk og redusere risikoen for fallulykker.

Det må etableres adkomst til kaldt loft for å muliggjøre visuell kontroll av brannskille, slik at eventuelle mangler eller feil kan avdekkes og utbedres for å redusere risikoen for spredning av brann.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikringens utførelse, noe som kan innebære økt helserisiko for beboere.

Rekkverket på altanene bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.



Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2019

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Antatt

Beskrivelse

Støpt dekke med ringmur av forskalingsblokk. Fallforhold gulv er ikke vurdert. Vegger med liggende kledning. Saltak med profilerte metallplater og undertak. Kasser, vindskier, hengbord og vannbord i tre. Leddport i metall med portåpner, en port i felles garasjen. Strøm til bygget som er skilt mellom andelene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

119 m²/114 m²

Tomannsbolig: Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Bod, Stue, Kjøkken, Spisestue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 750 000

Tillegg for andel fellesformue + 30 530

Fradrag for andel felles gjeld - 2 515 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag variert tilgang på større leiligheter og andel av tomannsboliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i det aktuelle område, 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.

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

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

For de aller fleste kjøpere og selgere, samt for finansiering, er dette viktig informasjon.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bokfinkveien 6B ,8907 BRØNNØYSUND 101 m ² 2022 3 sov	22-01-2026	1 800 000	1 475 000	2 502 000	3 977 000	38 990
2 Bokfinkveien 6A ,8907 BRØNNØYSUND 101 m ² 2022 3 sov	13-02-2025	1 390 000	1 390 000	2 502 000	3 892 000	37 786
3 Bokfinkveien 12A ,8907 BRØNNØYSUND 101 m ² 2018 3 sov	25-11-2024	1 650 000	1 670 000	2 004 000	3 674 000	35 670
4 Bokfinkveien 10B ,8907 BRØNNØYSUND 101 m ² 2019 3 sov	26-11-2024	1 700 000	1 650 000	2 004 000	3 654 000	35 476
5 Lerkeveien 1B ,8907 BRØNNØYSUND 105 m ² 2017 3 sov	23-05-2022	1 099 000	1 050 000	2 515 000	3 565 000	33 952
6 Bokfinkveien 9B ,8907 BRØNNØYSUND 102 m ² 2016 3 sov	09-03-2022	1 200 000	1 320 000	2 109 441	3 429 441	33 622
7 Bokfinkveien 3B ,8907 BRØNNØYSUND 106 m ² 2013 3 sov	21-04-2022	1 000 000	1 350 000	2 109 441	3 459 441	32 636

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

Tot. innev. måned: 14 872,-. Felleskostnader 3 542,- A-konto rente 11 330,-
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029
utgjøre ca kr 5 915,00 per måned

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	178 500
--	------------	----------------

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	210 000
--	-----	---	---------

Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 800 000
---	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
--	-----	---	--------

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	210 000
------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 010 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	380 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	380 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

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

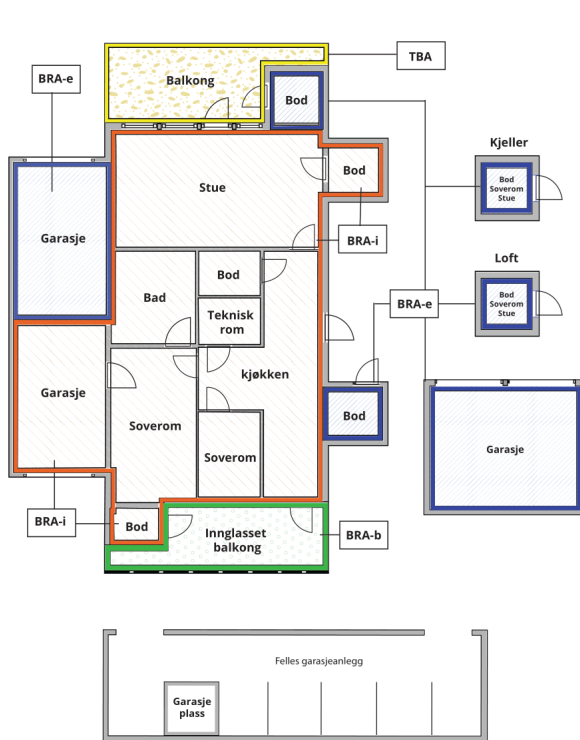
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	57	5		62	15
2.etasje	57			57	22
SUM	114	5			37
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3	Sportsbod	
2.etasje	Stue, kjøkken, spisestue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kommunen har levert tegninger i meglerpakken. Disse er datert 04.02.2013.

Bod/teknisk på tegning benyttes som vaskerom/teknisk. Terrasse ved hovedinngang er noe større en vist på tegning. Altan 1.et øst er ikke inntegnet.

Vedlagt i meglerpakken, byggetillatelse 11.08.2016.

Vedlagt i meglerpakken, matrikkelbrev med igangsettingstillatelse 24.08.2016

Vedlagt i meglerpakken, ferdigattest 13.08.2018

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Andelen benytter halvparten av garasjen som utgjør ca. 15 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Eneste informasjon om garasjen finnes i matrikkelbrevet vedlagt i meglerpakken.
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Bygningsstatus: Fritatt for søknadsplikt
Datoer: Fritatt for søknadsplikt: 18.03.2019

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Anna Lorentsen Olsen	Andelshaver 1/2
	Karl-Magne Laukøy Aspaas	Andelshaver 1/2

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	810		0	702.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lerkeveien 1 B

Hjemmelshaver

Svaleveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1B/SVALEVEIEN BORETTSLAG	914346614	1B	MOBO Helgeland BBL	Olsen Anna Lorentsen, Aspaas Karl-Magne Laukøy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
7	5 000	1 291 000	30 530 31.12.2025	2 515 000 13.02.2026

Kommentar

Forretningsfører angir ikke dato på innskudd og pålydende.



Årsregnskap

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

Kommentar

Det vises til generalforsamling for regnskap, noter og revisjon. Dette er for regnskapsåret 2024.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boområdet det det fortatt bygges ut til boligformål.
Solrikt, oppfattes som barnevennlig.

Adkomstvei

Ut fra Statens Vegvesen og vegkart, er Svalening og Lerkeveien en privat vei.
Ikke kjent om det er etablert veilag med drift og vedlikeholdskostnader.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon 2000001
Reguleringsplan for Salhusmarka nord
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Kraftredelsesdato 02.02.2000
Lovreferanse PBL 1985 eller før
Områdenavn B
Feltbetegnelse B1
For eiendommen B1.12 og B 1.13.
BYA 50%
Mot vest-sørvest er det ledige tomter som blir bebygget.
Kommentar : Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider: <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>
I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved å velge kartlag "Byplan under arbeid".
For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken.

Om tomten

Felles tomt for tomannsboligen og garasje.
Snødekt ved befarings. Gruset gårdsplass og noe plen.

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.
§ 2-16. 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. Vurdert og omtalt i rapport ut fra det overstående.
For tilstandsanalyse av borettslag er dette et eget oppdrag.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12136750699, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 13.02.2026: 13 990 000
Andel av saldo: 2 515 000
Første termin: 30.06.2019Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 31.12.2048)
Flytende rente
IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029 utgjøre ca kr 5 915,00 per måned for denne bo

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 565 000	2022	Pris 1 050 000,- F.gjeld 2 515 000,- Totalt 3 565 000,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0000902629			
Kommentar Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026	Lever via megler	Gjennomgått	7	Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører	13.02.2026	Lever via meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsopplysninger og verdirapport	27.02.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse	11.08.2016	Lever via meglerpakken	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	25.06.2013	Lever via meglerpakken	Ikke gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	13.07.2018	Lever via meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	18.02.2026	Lever via meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelbrev	16.02.2026	Lever via meglerpakken	Gjennomgått	9	Nei
Info Planstatus	06.02.2026	Lever via meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
TSR	01.04.2022	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	21	Nei
Dokumentasjon uavhengig kontroll	07.06.2018	Fra forrige eier	Gjennomgått	9	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 dampperren 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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/GP8554>

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