

Tilstandsrapport



 Leilighet

 Mosheimsjøveien 58 B, 8907
BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

gnr. 106, bnr. 105, snr. 4

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 29.05.2025

Oppdragsnr.: 18795-1513

Referansenummer: RJ7151

Foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsめglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig



Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462



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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Undertak er av sutakplater.
Luftespalter ved raft er begrenset da isolasjon er klemt mot sutakplatene.
Det registreres fuktmerke i undertak mot sør, samt delvis forvitret undertak i dette området.
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at sutakplater har utette skjøter, noe som ved spesielle værtyper kan resultere i vanninntrengning i skjøter.
Det er fuktmerker i skjøter på undertaket flere steder.
Mot sør er det hull i undertaket.
Det må påregnes ytterligere undersøkelser.

Bygningen har trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det fukt/kondensmerker i vindu på soverom (sørøst) og på stue.
Vurderes å være av kosmetisk betydning.
Ut over dette ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
TG 2 settes på grunn av fuktmerker.

Bygningen har malt balkongdør i tre.
Døren er fra byggeår.
Det registreres stor slitasje på døren utvendig under vindu. Døren må skiftes.

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.
Hovedytterdør er vurdert å være i bruksmessig god stand uten indikasjoner på skader.
Vurderes å fungere som tiltenkt.

Veranda / terrasse er oppført i trykkipregnerte materialer.
Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre.
Det registreres råteskader i øverste bord i rekkverket og slitasje på håndlist.
Det må påregnes tiltak / utskiftning av råteskadet materiale.

Trappa opp til boenheten er oppført av trykkipregnerte materialer.
Det er registrert kort avstand mellom trinn, noe som kan gjøre trappen vanskelig å gå i.
Det registreres råde i rekkverk / stolper i nedre del.
Det må påregnes utskiftning av råteskadet materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.

Ved enkel nivellering av gulv på stue og 2 soverom (øst) er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen. Det måles inntil 9 mm avvik, noe som er under referansepunktet i rapporten.

Boligen har elementpipe delt med leilighet i underetasjen, vedovn er tilkoblet på stue.

Sotluke i 1.etg.

Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.

Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltenkt.

Innvendig har boligen heltre fyllingsdører fra byggeår.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ut over 2 dører til soverom ved bad som tar i karm og må justeres, ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Dørene vurderes derfor å være i bruksmessig god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeår 1993.

Veggene har sokkelflis og våtromsplater. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert ut over det som kan forventes av aldringsslitasje.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 3 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Dusjens gulvskinne danner en avrgensning på gulv mot sluk slik at det er risiko for at vann renner ut over dørterskel til gang om en lekkasje skulle oppstå. Det anbefales etablering av spalte i gulvskinne. Fallforholdet på gulv gjør at det er behov for svabring etter dusjing.

Det registreres løse flis på gulv i dusjsonen. Det må påregnes å planlegge en rehabilitering av badet. I påvente av en rehabilitering anbefales det etablering av tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk. Dette som et forebyggende tiltak.

TG 2 settes på grunn av registrert løse flis på gulv.

Badet har plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt.

Underliggende fuktsikring slik vi kjenner bruken av membran i dag kom først på midten av 90 tallet. Det er grunn til å tro at det kun er benyttet en type primer som fuktsikring. Over tid vil ikke primeren være tett og det vil være økende risiko for lekkasjer.

Som et forebyggende tiltak anbefales det etablering av tett dusjkabinett. Dette som et forebyggende tiltak i påvente av en rehabilitering.

Rommet har innredning med nedfelt servant, nedfelt utslagsvask, gulvmontert toalett og dusjhjørne.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot et soverom der et fastmontert garderobeskap gjør hulltaking umulig uten destruktiv fjerning. dette er ikke foretatt. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater

Beskrivelse av eiendommen

på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.
Dusjkabinett anbefales som et forebyggende tiltak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Rommet har belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.
Kjøkkenet er av eldre dato, følgelig noe slitt. Det må påregnes utskiftning / rehabilitering for å tilfredsstille dagens forventning til standard og funksjonalitet.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger, derav TG 2.

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.
Anlegget er vurdert å være i god stand. TG 2 settes da rørene er fra byggeår og har oversteget halvparten av forventet brukstid.

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk fra bad og over stekesonen på kjøkken.
Tilluft i ventiler i overkant vinduer.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Fra byggeår.
Er innebygget i hjørneskap på kjøkken. Sikkerhetsventil er tilkoblet slange ført med avløp til avløpsrør under utslagsvask.
Elektrisk tilkobling er ukjent men det utelukkes ikke tilkobling til stikk kontakt.
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, ved tilkobling fast punkt/servicebryter.
Varmtvannsberederen er over 20 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
TG 2 settes på grunn av berederens alder og avvik forbundet med el tilkobling.

Elanlegget er et skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap er etablert i entre / gang og har innmat av automatsikringer.
Overspenningsvern på 32 ampere.
Det er ikke fremvist dokumentasjon. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at krav til dokumentasjon på elarbeider først er gjeldende etter 01.01.1999.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Brannvarsler er 10 år gammel og anbefales skiftet.
Slukkeapparat er ikke datert, men om det er over 10 år må det også

skiftes ut.
Det må minimum være en brannvarsler i gang mellom 2 soverom og 1 varsler på stue slik at soverom mot nordvest også dekkes.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

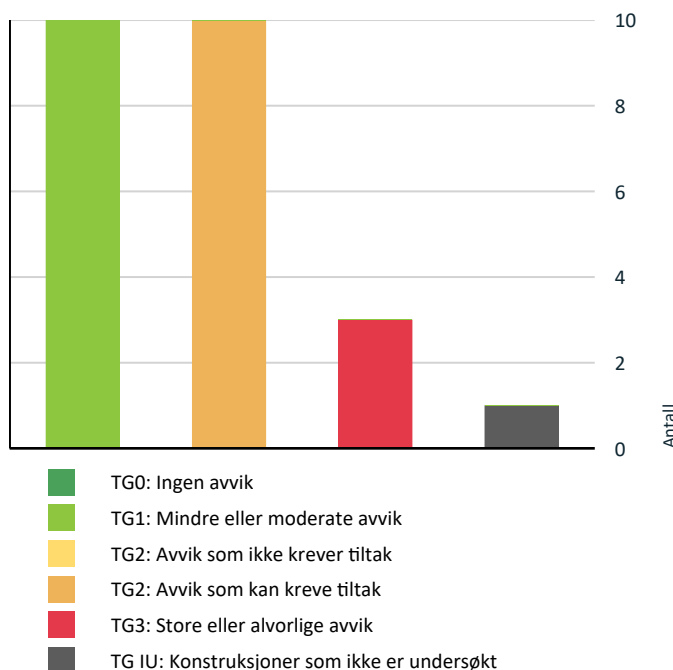
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

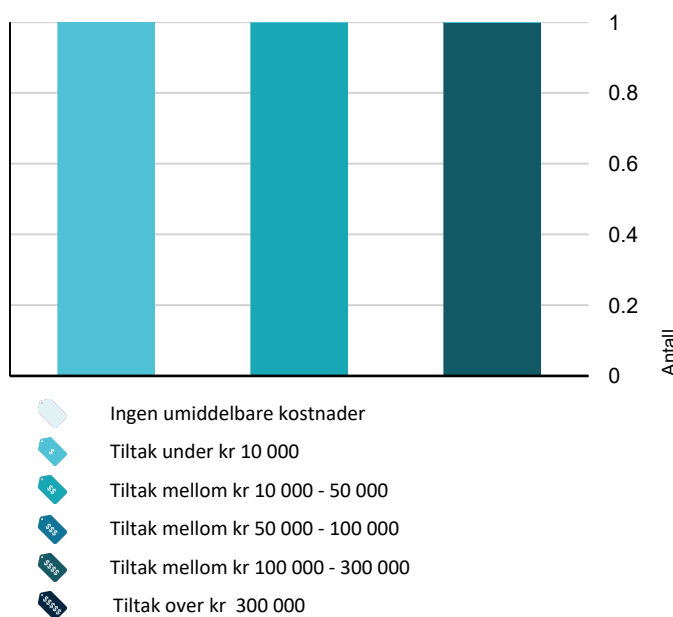
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1993

Kommentar
Webmatrikkel

Standard

Boligen er oppført på grunnmur støpt betong / plate på mark.
Hovedkonstruksjon over grunnmur er av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Tak med saltaksform er teknet med betongtakstein.
Vinduer består av 2 lags glass. Etasjeskillet av trebjelkelag.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår noe slitt med rehabiliteringsbehov.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Undertak er av sutakplater.

Luftespalter ved raft er begrenset da isolasjon er klemt mot sutakplatene.

Det registreres fuktmerke i undertak mot sør, samt delvis forvitret undertak i dette området.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at sutakplater har utette skjøter, noe som ved spesielle værtyper kan resultere i vanninntrengning i skjøter.

Det er fuktmerker i skjøter på undertaket flere steder.

Mot sør er det hull i undertaket.

Det må påregnes ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres spor etter mus.

Det er hull (lyser igjennom) i undertaket. (se vedlagt bilde)

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må foretas ekstra undersøkelser rundt taktekingen / undertaket med tanke på skader i undertak.

Det registreres spor etter mus. Det må foretas ytterligere undersøkelser og tiltak for å begrense adkomst for mus.

Tiltak utføres deretter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.

På befaringsdagen registreres det fukt/kondensmerker i vindu på soverom (sørøst) og på stue.

Vurderes å være av kosmetisk betydning.

Ut over dette ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 2 settes på grunn av fuktmerker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



TG 1 Ytterdør

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.

Hovedytterdør er vurdert å være i bruksmessig god stand uten indikasjoner på skader.

Vurderes å fungere som tiltent.

TG 3 Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Døren er fra byggeår.

Det registreres stor slitasje på døren utvendig under vindu. Døren må skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda / terrasse er oppført i trykkipregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Det registreres råteskader i øverste bord i rekkverket og slitasje på håndlist. Det må påregnes tiltak / utskiftning av råteskadet materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres råteskader i øverste bord i rekkverket og slitasje på håndlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak / utskiftning av råteskadet materiale.



TG 2 Utvendige trapper

Trappa opp til boenheten er oppført av trykkipregnerte materialer.

Det er registrert kort avstand mellom trinn, noe som kan gjøre trappen vanskelig å gå i.

Det registreres råte i rekkverk / stolper i nedre del.

Det må påregnes utskiftning av råteskadet materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres råte i rekkverk / stolper i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftning av råteskadet materialer.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.
Ved enkel nivellering av gulv på stue og 2 soverom (øst) er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen. Det måles inntil 9 mm avvik, noe som er under referansepunktet i rapporten.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe delt med leilighet i underetasjen, vedovn er tilkoblet på stue.
Sotluke i 1.etg.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltakt.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre fyllingsdører fra byggeår.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ut over 2 dører til soverom ved bad som tar i karm og må justeres, ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Dørene vurderes derfor å være i bruksmessig god stand.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår 1993.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har sokkelflis og våtromsplater. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert ut over det som kan forventes av aldringsslitasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 3 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Dusjens gulvskinne danner en avrgensning på gulv mot sluk slik at det er risiko for at vann renner ut over dørterskel til gang om en lekkasje skulle oppstå. Det anbefales etablering av spalte i gulvskinne. Fallforholdet på gulv gjør at det er behov for svabring etter dusjing.

Det registreres løse flis på gulv i dusjsonen. Det må påregnes å planlegge en rehabilitering av badet. I påvente av en rehabilitering anbefales det etablering av tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk. Dette som et forebyggende tiltak.

TG 2 settes på grunn av registrert løse flis på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig rengjøring av sluk anbefales for å sikre god avrenning.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt.

Underliggende fuktsikring slik vi kjenner bruken av membran i dag kom først på midten av 90 tallet. Det er grunn til å tro at det kun er benyttet en type primer som fuktsikring. Over tid vil ikke primeren være tett og det vil være økende risiko for lekkasjer.

Som et forebyggende tiltak anbefales det etablering av tett dusjkabinett. Dette som et forebyggende tiltak i påvente av en rehabilitering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, nedfelt utslagsvask, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørterskel. Dette begrenser luftutskiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørterskel. Dette for bedre luftsirkulasjon / luftutskiftning i rommet.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot et soverom der et fastmontert garderobeskap gjør hulltaking umulig uten destruktiv fjerning. dette er ikke foretatt. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert. Dusjkabinett anbefales som et forebyggende tiltak.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Rommet har belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.

Kjøkkenet er av eldre dato, følgelig noe slitt. Det må påregnes utskiftning / rehabilitering for å tilfredsstille dagens forventning til standard og funksjonalitet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.

Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. TG 2 settes da rørene er fra byggeår og har oversteget halvparten av forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er mekanisk avtrekk fra bad og over stekesonen på kjøkken.

Tilluft fra ventiler i overkant vinduer.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Fra byggeår.

Er innebygget i hjørneskap på kjøkken. Sikkerhetsventil er tilkoblet slange ført med avløp til avløpsrør under utslagsvask.

Elektrisk tilkobling er ukjent men det utelukkes ikke tilkobling til stikk kontakt.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, ved tilkobling fast punkt/servicebryter. Varmtvannsberederen er over 20 år.

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

TG 2 settes på grunn av berederens alder og avvik forbundet med el tilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Elanlegget er et skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap er etablert i entre V gang og har innmat av automatsikringer. Overspenningsvern på 32 ampere. Det er ikke fremvist dokumentasjon. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at krav til dokumentasjon på elarbeider først er gjeldende etter 01.01.1999.

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.
1993
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, 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 varmtvannsbereder, 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?
**Ja Det er ikke fremvist dokumentasjon. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at krav til dokumentasjon på elarbeider først er gjeldende etter 01.01.1999.
Det anbefales allikevel å få dokumentasjon på elanlegget i boligen.**

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

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

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

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Brannvarsler er 10 år gammel og anbefales skiftet.

Slukkeapparat er ikke datert, men om det er over 10 år må det også skiftes ut.

Det må minimum være en brannvarsler i gang mellom 2 soverom og 1 varsler på stue slik at soverom mot nordvest også dekkes.

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

Nei

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

Ja Over 10 år.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Ovwær 10 år gammel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

88 m²/88 m²

Leilighet: Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Gang, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Verdivurderingen har som formål å anslå sannsynlig salgsverdi i dagens marked. Som grunnlag for vurdering av verdi er det foretatt en visuell befarings av bolig og tomt. Vurdering av sannsynlig markedsverdi er basert på boligens beliggenhet, størrelse og standard, sammenlignet med de referanser vi ser fra salg av tilsvarende boliger i området de senere år.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mosheimsjøveien 58 A ,8907 BRØNNØYSUND 75 m ² 1993 2 sov	02-09-2024		2 400 000		2 400 000	32 000
2 Knausen 10A ,8907 BRØNNØYSUND 94 m ² 1994 3 sov	21-02-2024	2 300 000	2 975 000		2 975 000	31 649
3 Mosheimsjøveien 62 A ,8907 BRØNNØYSUND 84 m ² 1994 3 sov	03-09-2024		2 100 000		2 100 000	25 000
4 Knausen 5A ,8907 BRØNNØYSUND 94 m ² 1995 3 sov		1 960 000	2 070 000		2 070 000	22 021
5 Knausen 6B ,8907 BRØNNØYSUND 86 m ² 1994 3 sov		1 900 000	1 850 000		1 850 000	21 512
6 Mosheimsjøveien 60A ,8907 BRØNNØYSUND 84 m ² 1995 3 sov	29-01-2020	1 770 000	1 710 000		1 710 000	20 357
7 Knausen 5A ,8907 BRØNNØYSUND 94 m ² 1995 3 sov	09-04-2017	1 840 000	1 840 000		1 840 000	19 574

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

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 470 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000
------------------------------------	-----	------------------

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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	-----	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

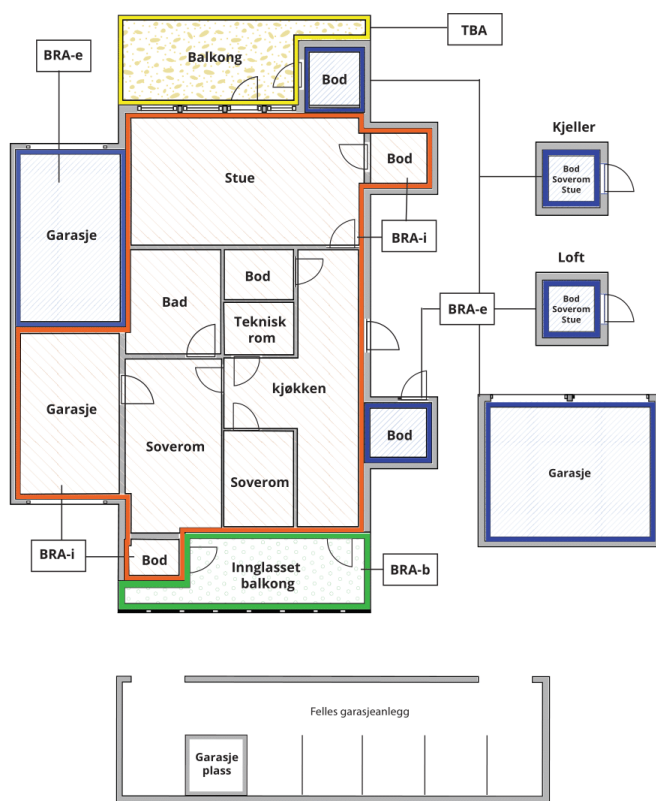
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 åpne 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 byggeteknisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	88			88	11
SUM	88				11
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré / gang, Bad, Kjøkken, Stue, Gang, 3 soverom, Innvendig bod		

Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Terrasser på ca 11 m² er oppført under "åpent areal - TBA"

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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:

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)
Leilighet	82	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	106	105		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Mosheimsjøveien 58 B							
Hjemmelshaver							
Johansen Jarle Sigmund							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ca 3,7 km nord for Brønnøysund sentrum (havnesenteret).
Det er kort vei til matbutikker på salhus, barnehager i nærområdet, salhus barneskole og nærmeste bussholdeplass.
Øvrige fasiliteter som restauranter finnes inne i sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er flat. Det er parkering for en bil inne på privat gruslagt dekke.
Øvrige arealer rundt bygningen består av gressplen og krattskog.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av et sameie og det anbefales å sette seg grundig inn i sameiets vedtekter i forhold til sameiets ansvarsområder.
Dette i forhold utvendige konstruksjoner som vinduer, utvendig kledning, takteking / undertak, takrfenner / nedløpsrør, verandaer osv.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
725 000	1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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