Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Punktumveien 4, 8906 BRØNNØYSUND
BRØNNØY kommune
gnr. 104, bnr. 442
Andelsnummer 4

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 65 m²

Befaringsdato: 25.04.2025 **Rapportdato:** 01.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20320-1644 **Referansenummer:** XJ1247

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 takstoppdrag 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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Bygning oppført i ca. 1955, 70 år gammel. Varierte intervaller på oppussing/renovering.
2012-2016, 2018. 2021 til 2024.
Den generelle tilstanden oppfattes som god for andelens innvendige overflater.
Badet har feil utførelse, se rapport.
Det er ikke vurdert felles bygningsdeler som:
Vaskekjeller og fellesarealer i kjeller, trapperom og garasje.
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking 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 særskilt tilknytning til den aktuelle boligen. Vurdert og omtalt ut ifra dette i denne rapporten.
For tilstandsanalyse av borettslaget er dette et eget oppdrag.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er tekket med Decra fra rundt 2010.
Takrenner og nedløp i metall fra rundt 2010. Pipebeslag, luftehatt og takstige montert.
For ytterligere kontroll/risikovurdering takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2021. Opplyst etterisolert med 10 + 5 cm.
Felles bygningsdeler, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.
Andelen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt altandør i tre.
Altan i sør med adkomst fra stuen fra ca. 2021. Dekke og rekkverk i tre.

INNVENDIG

Gå til side

Fra egenerklæring:
gjennom egeninnsats er det fra 2021 til 2024 utført følgende arbeider: fjernet/fornyet alle veggplater i leiligheten i 2. etasje (unntatt badet hvor det er baderomspalen) for å kunne montere fuktsperre som ikke fantes fra før. Etterisolert taket i stue og på kjøkkenet, montert spotter og nytt himlingspanel. Nytt gulv på stue og kjøkken, Pergo. Diverse malearbeider. Innvendig har boligen profilerte lettdører.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, opplyst etterisolert i 2021.
Boligen har mursteinspipe, vedovn på stuen og sotluke i kjeller.
Det er felles røykløp for denne og underliggende etasje.
Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.
Det er fellesarealer i kjeller som vaskekjeller, tørkerom, gang og boder.
Felles trapperom fra kjeller til loft.
Andelen har to boder i kjeller, felles stoppekran på en bod, denne boden kan da ikke låses.
Det er skiftet drenering/fuktsikring i 2021.
Trapp av tre i fellesarealer fra kjeller til loft.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badets innvendige overflater ble renovert i 2018 som egeninnsats.
Fliser på gulv, flere løse fliser og sprekker i flisfuger. Sokkelfliser og våtromsplater på vegg, ikke sokkellist i våt sone, sokkelfliser utenpå veggplatene.
Sluk i gulvet under kabinett, plastsluk fra 2018. Ikke fall til sluket.
Montert et toalett med skjult sistern. Ikke tett bak sistern, eventuelle lekkasjer vil renne ned i konstruksjonen. Innredning med underskap, en vask og speil. Høyskap på vegg. Montert et dusjkabinett. Vindu i våt sone ved dusj.
Det er ventil og mekanisk avtrekk i vegg, ikke tilstrekkelig tilluft under dør.
På generelt grunnlag nevnes det at ved en bruksendring av våtrom med økt bruk og fuktbelastning, kan det ikke utelukkes at skader oppstår. Det må alltid benyttes tett dusjkabinett frem til man renoverer våtrommet, gitt vindu i yttervegg, bør det også etter renovering benyttes tett dusjkabinett.
Hulltaking er ikke foretatt da det har alltid vært benyttet tett dusjkabinett på våtrommet og således er ikke gulv/vegg utsatt for bruksvann.
Ved et fuktsøk på gulv og vegg på er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere bakenforliggende fukt fra bruk.
Ingen opplysninger om at det finnes visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

KJØKKEN

Gå til side

Innredning fra 2016, oppgardert og utvidet i 2021 med kjøkkenøy, nye benkeplater, høyskap, ny vask og ventilator. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøl/fryseskap fra 2025. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og av plast mulig fra 2016-2018.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller, denne er på 200 liter og fra ca. 2009.
Luft til luft varmepumpe.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Ingen omfattende dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.
EL-installasjonen og elektriske komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang, vippesikringer i skapet.
Det er røykvarslere og brannslokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Observert spor etter fuktvandring i kjellermurer og dekke på grunn.
Det er skiftet drenering og utvendig fuktsikring i 2021.

Beskrivelse av eiendommen

Plass-støpt dekke, pussende kjellermurer. Andelen har 2 boder i kjeller.
Utvendige vann- og avløpsledninger kan være skiftet rundt 2013.
Private stikkledninger frem til kommunalt nett. Eksakt trasse for hvor disse er nedgravd og tilstanden på nedgravde vann og avløpsledninger er ukjent.
Felles bygningsdeler, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m²
Totalpris	2 400 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

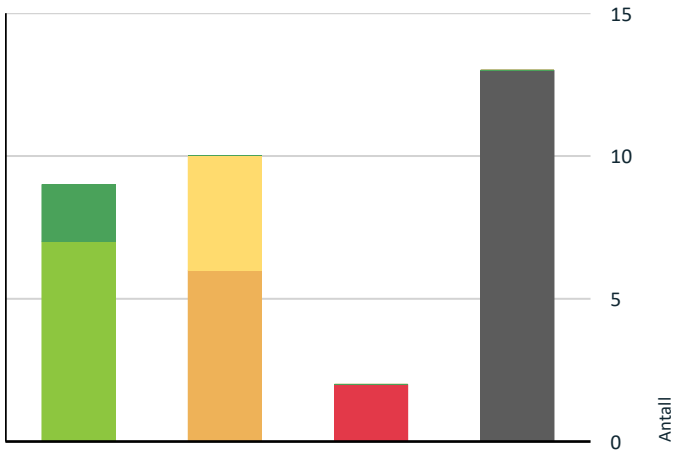
- Det foreligger ikke tegninger

Fra forrige salgsoppgave:
Brukstillatelse/ ferdigattest.
Innflyttingstillatelse datert, 05.06.1956 er vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.
Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan
brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen
fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.
I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold
til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Sammendrag av boligens tilstand

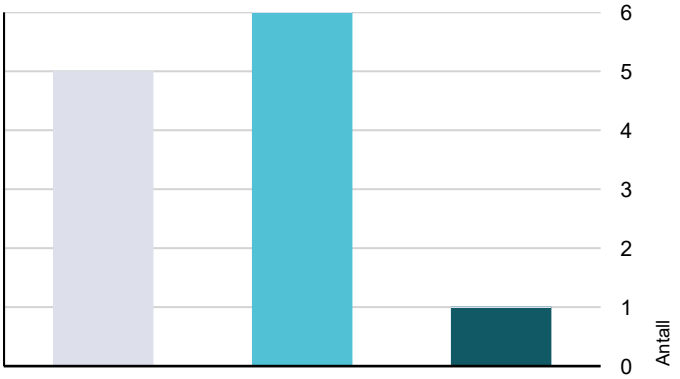
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke innhent ny meglepakke fra Brønnøy kommune.
Det er innhent meglerpakke fra forretningsfører.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Kjellervinduer	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Vaskekjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar
Innflyttingstillatelse datert 05.06.1956

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Løpende vedlikehold utført

Tilbygg / modernisering		
2016	Renovering	Kjøkkenet ble renovert i 2016.
2018	Renovering	Badet ble renovert i 2018
2021	Renovering	Alle rom i 2. etasje foruten badet ble pusset opp/renovert
2021	Renovering	Kjøkkenet ble utvidet og pusset opp.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket er tekket med Decra fra rundt 2010. Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

Årstall: 2010

TG IU Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall fra rundt 2010. Pipebeslag, luftehatt og takstige montert.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.
For ytterligere kontroll/risikovurdering takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Årstall: 2010

Tilstandsrapport

TG IU Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2021. Opplyst etterisolert med 10 + 5 cm.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon, plassbygget. Undertak av bord synlig fra kott, ukjent hva som finnes under taktekke. Ukjent oppbygning av lukkede flater.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

Tilstandsrapport

TG IU Kjellervinduer

Kjellervinduer skiftet på 2000-tallet, vinduer i tre med tolags glass.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

TG 1 Vinduer

Andelen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt altandør i tre.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i sør med adkomst fra stue, altan fra ca. 2021. Dekke og rekkverk i tre.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG IU Garasje

Felles garasje oppført. Støpt dekke på grunn, noen skader. Vegger i bindingsverk, stående kledning, liggende kledning og eternitplater, stedvis råte på trekledning og skader på plater. Pulttak tekket med profilerte metallplater, bølgeeternit ligger under metallplater. Ikke montert takrenner. En leddport i tre med portåpner.
Bygget er funksjonelt til sitt bruk, men trenger renovering.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Fra egenerklæring:
gjennom egeninnsats er det fra 2021 til 2024 utført følgende arbeider: fjernet/fornyet alle veggplater i leiligheten i 2. etasje (unntatt badet hvor det er baderomspalen) for å kunne montere fuktsperre som ikke fantes fra før. Etterisolert taket i stue og på kjøkkenet, montert spotter og nytt himlingspanel. Nytt gulv på stue og kjøkken, Pergo. Diverse malearbeider.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Opplyst etterisolert i 2021.

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

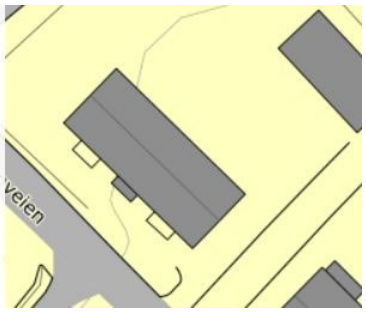
På stuen er det målt inntil ca. 15mm skjevhet. Fra stuen til entré, er det målt ca. 20mm skjevheter.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Området er registrert med moderat til lav risiko for radon.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn på stuen og sotluke i kjeller.
Det er felles røykløp for denne og underliggende etasje.
Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Ildsted med sprekk må skiftes.

Skifte stein i vedovn.
For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn. Det kan ikke utelukkes avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er fellesarealer i kjeller som vaskekjeller, tørkerom, gang og boder.
Felles trapperom fra kjeller til loft.
Andelen har to boder i kjeller, felles stoppekran på en bod, denne boden kan da ikke låses.
Det er skiftet drenering/fuktsikring i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valg ut fra dagens erfaringer med slike konstruksjoner da disse ofte omtales som risikokonstruksjoner hva skade angår. Selv om dreneringen er skiftet, er det opprinnelig masser under bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Innvendige trapper

Trapp av tre i fellesarealer fra kjeller til loft.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte lettdører.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører - 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke lyd og brannklasset dør fra felles trapperom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurder skifte av dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG IU Andre innvendige forhold

For borettslaget: Offentlige bestemmelser for brannsikring av eksisterende bygninger.
Eldre bygninger – fra før 1985.
Bygninger fra før 1985, bygd etter byggeforskriften av 1969 eller tidligere forskrifter, skal uten ugrunnet opphold oppgraderes til sikkerhetsnivået som framgår av gjeldende TEK så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.Iht. Forskrift om brannforebygging skal eksisterende bygninger oppgraderes til sikkerhetsnivået gitt i byggeforskrift av 1985 eller senere byggeregler. Det foreligger ingen vurderinger av branntekniske forhold for bygningsmassen.
Det vises til borettslaget.

TG IU Vaskekjeller

Andelen har plass i felles vaskekjeller fra byggeår.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badets innvendige overflater ble renovert i 2018 som egeninnsats. Fliser på gulv, flere løse fliser og sprekker i flisfuger. Sokkelfliser og våtromsplater på vegg, ikke sokkellist i våt sone, sokkelfliser utenpå veggplatene.
Sluk i gulvet under kabinett, plastsluk fra 2018. Ikke fall til sluket.
Montert et toalett med skjult sistern. Ikke tett bak sistern, eventuelle lekkasjer vil renne ned i konstruksjonen. Innredning med underskap, en vask og speil. Høyskap på vegg. Montert et dusjkabinett. Vindu i våt sone ved dusj.
Det er ventil og mekanisk avtrekk i vegg, ikke tilstrekkelig tilluft under dør.
På generelt grunnlag nevnes det at ved en bruksendring av våtrom med økt bruk og fuktbelastning, kan det ikke utelukkes at skader oppstår. Det må alltid benyttes tett dusjkabinett frem til man renoverer våtrommet, gitt vindu i yttervegg, bør det også etter renovering benyttes tett dusjkabinett.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det har alltid vært benyttet tett dusjkabinett på våtrommet og således er ikke gulv/vegg utsatt for bruksvann.
Ved et fuktsøk på gulv og vegg på er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere bakenforliggende fukt fra bruk.
Ingen opplysninger om at det finnes visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Pr. i dag er det ingen indikasjoner på fukt fra bruk av våtrommet. Ved for eksempel. lekkasjer fra innebygget sistern, eller treg avrenning i sluk med vann på gulvet, er det påregnelige med vann og fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet er anbefalt renovert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra 2016, oppgardert og utvidet i 2021 med kjøkkenøy, nye benkeplater, ny vask og ventilator. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøl/fryseskap fra 2025.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.
For røropplegget i underskapet, vises det til vann og avløpsrør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fra egenerklæring: «satte inn kjøkkenventilator, tilkoblet fleksirør som går gjennom himling til loft og ut gjennom mønet. Røret er isolert.»

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Deler av installasjonen i boenheten kan være utført av ikke faglært.
Brukstid gjelder eldre vannrør.
Felles vannledninger og innebygde ledninger mellom etasjene er ikke vurdert.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Det anbefales en grundig kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert rørlegger.
Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vann og avløpsrør i kjeller.

Fetts stoppekran på bod

TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og av plast mulig fra 2016-2018.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Brukstid gjelder soilrør.
Felles avløpsledninger og innebygde ledninger mellom etasjene er ikke vurdert.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Det anbefales en grundig kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert rørlegger.
Kostnad ligger under vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller, denne er på 200 liter og fra ca. 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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.

Ingen omfattende dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.
EL-installasjonen og elektriske komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang, vippesikringer i skapet.

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.
   1955 Ukjent. Tidligere eier før 2017 fikk lagt opp nytt åpent el-anlegg på loftet, nytt skjult el-anlegg i hovedplan og flere nye sikringer i skapet, utført av Caverion i desember 2015.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Samsvarserklæring datert 01.12.2015
Ny kurs til oppvaskmaskin, stue, soverom 1, soverom2 og gang. Kjøkkenet. Bad (til koblingsboks i skap) Vvb (til boks på toalett, tilkoblet eksisterende kabel fra dør.
Det foreligger ingen andre samsvarserklæringer.

Tidligere eier før 2017 fikk lagt opp nytt åpent el-anlegg på loftet, nytt skjult el-anlegg i hovedplan og flere nye sikringer i skapet, utført av Caverion i desember 2015.
Eier før 2021har fremlagt dokumentasjon på kontroll: Elektriker fra Brønnøysund Elektriske as har den 17/4 kontroller installasjon/koblingspunkter på bad. «Kontroll av opplegg til 1 stk taklys v» «Gjennomgang ny installasjon på bad. Alle koblinger kontrollert, installasjon målt og funnet i orden»
Nåværende eier har i 2021 montert spotter i stue og på kjøkken, montert elektrisk vifte på badet og panelovn.

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

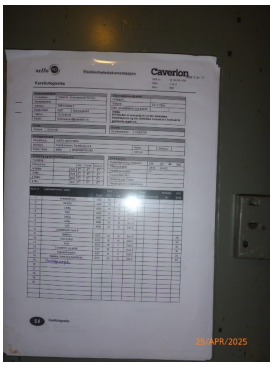
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

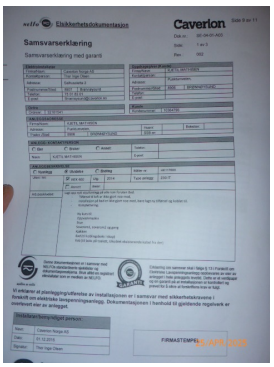
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Installasjon av variert opprinnelse. Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeider etter 2015.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Kostand er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

Det er røykvarslere og brannslokkingsapparat. Helt nytt brannslokkingsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Observert spor etter fuktvandring i kjellermurer og dekke på grunn.
Det er skiftet drenering og utvendig fuktsikring i 2021.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Plass-støpt dekke, pussende kjellermurer. Andelen har 2 boder i kjeller.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

Tilstandsrapport

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger kan være skiftet rundt 2013.
Private stikkledninger frem til kommunalt nett. Eksakt trasse for hvor disse er nedgravd og tilstanden på nedgravde vann og avløpsledninger er ukjent.
Felles bygningsdel, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

Mulig stakepunkt og utv. stoppekran.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

94 m²/65 m²

Boligbygg med flere boenheter : 3 Bod, Entré, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 400 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	24 648
Fradrag for andel felles gjeld	-	455 928
Konklusjon markedsverdi		**1 950 000**

Markedsvurdering

Det er variert tilgang på leiligheter og andelsleilighet i Brønnøysund sentrum, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Valveien 21B ,8906 BRØNNØYSUND 75 m² 2002 2 sov	03-07-2024	2 300 000	**2 460 000**		2 460 000	**32 800**
2	Thomaslenninga 16C ,8906 BRØNNØYSUND 67 m² 2000 2 sov	19-01-2023	2 000 000	**2 130 000**		2 130 000	**31 791**
3	Punktumveien 4 ,8906 BRØNNØYSUND 64 m² 1956 2 sov	09-05-2022	1 400 000	**1 400 000**	507 926	1 907 926	**29 811**
4	Valveien 21D ,8906 BRØNNØYSUND 58 m² 2002 2 sov	22-02-2022	1 650 000	**1 650 000**		1 650 000	**28 448**
5	Valneskroken 16D ,8906 BRØNNØYSUND 92 m² 2007 3 sov	23-01-2025	2 600 000	**2 550 000**		2 550 000	**27 717**
6	Thomaslenninga 14E ,8906 BRØNNØYSUND 62 m² 2001 2 sov	04-12-2017	1 720 000	**1 700 000**		1 700 000	**27 419**
7	Thomaslenninga 18C ,8906 BRØNNØYSUND 65 m² 2000 2 sov	05-03-2020	1 780 000	**1 770 000**	5 034	1 775 034	**27 308**
8	Valveien 21C ,8906 BRØNNØYSUND 95 m² 2002 3 sov	29-01-2025	2 600 000	**2 500 000**		2 500 000	**26 316**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fra forretningsfører: Felleskostnader Tot. innev. måned: 8 331,-	Kr.		99 972
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**100 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	600 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 700 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 700 000**

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.	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

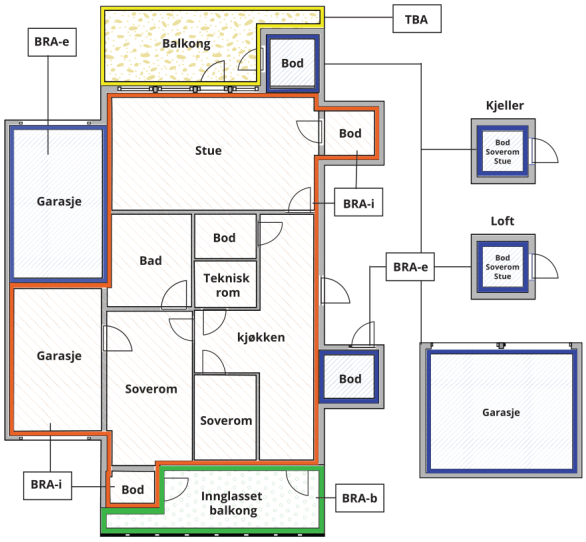
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		14		14			14
2.etasje	65			65	9		65
Loftsetasje		15		15		1	16
SUM	**65**	**29**			**9**	**1**	**95**
SUM BRA	**94**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, Bod 2	
2.etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
Loftsetasje		Bod	

Kommentar

På loft under skrå himling er det en bod med ca. 17 m2 gulvflate, tilleggsarealer.
Altan er ca. 8,5 m2, rundet opp til 9 m2 TBA.

Det er fellesarealer i kjeller som vaskekjeller, tørkerom, gang og bod.
Felles trapperom fra kjeller til loft.
Det er også tilleggsarealer i felles garasje på eiendommen, denne andelen disponerer ca. 19 m2. Garasjen er et renoveringsobjekt.
Felles bygningsdeler, det vises til borettslaget for tilstandsvurdering.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Fra forrige salgsoppgave:
Brukstillatelse/ ferdigattest.
Innflyttingstillatelse datert, 05.06.1956 er vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.
Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan
brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen
fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.
I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold
til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eldre bygninger – fra før 1985.
Bygninger fra før 1985, bygd etter byggeforskriften av 1969 eller tidligere forskrifter, skal uten ugrunnet opphold oppgraderes til sikkerhetsnivået som framgår av gjeldende TEK så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.
Iht. Forskrift om brannforebygging skal eksisterende bygninger oppgraderes til sikkerhetsnivået gitt i byggeforskrift av 1985 eller senere byggeregler.
Det foreligger ingen vurderinger av branntekniske forhold av bygningsmassen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Pusset opp/renovert innvendige overflater i 2021. Alt foruten badet er pusset opp, badet er fra. 2018.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet rom på loftet i øst har vært benyttet til P-rom, soverom/kontor. Det er ikke etablert brannstige med ryggbøyle, det er ca. 7,4 meter fra vindu til terreng. Rommet må kun benyttes som bod fram til det etableres tilfredsstillende rømningsvei.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Etter gammel standard er boder i kjeller og loft er arealer utenfor boenheten og skal oppgis separat.
Kjeller har to boder på ca. 14,3 m2. Loftet har to boder på ca. 15,4 m2.
Det er ca. 0,8 m2 tilleggsarealer under skrå himling, og en bod med ca. 17 m2 gulvflate, tilleggsarealer.

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Sven Thomsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	442		0	1332.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Punktumveien 4

Hjemmelshaver
Helgeland Bbl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/PUNKTUMSLETTA BORETTSLAG	955213289	H0202	Helgeland BBL	Thomsen Sven

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	100	10 050	24 648	*31.12.2024*	455 928	*02.04.2025*

Kommentar
Forretningsfører angir ikke dato på innskudd og pålydende.

Årsregnskap

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

Kommentar
Ikke vurdert her. Det vises til generalforsamling med regnskap og revisjonsrapport fra PricewaterhouseCoopers AS.
Det er forkjøpsrett i borettslaget.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde. Direkte adkomst til sentrum med alle bynære fasiliteter.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.
Det skal være av nyere opprinnelse, mulig 2013.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.
Det skal være av nyere opprinnelse, mulig 2013.

Regulering

Reguleringsmessige forhold Eiendommen er regulert til boligformål. B 53, boliger, 30 % BYA.
Navn: Brønnøysund del 2 (valen-buneset/flaggstanghaugen)
PlanID: 2007002 Status: Endelig vedtatt arealplan.
Dato for ikrafttredelse: 19.12.2007.
Det henvises til Brønnøy kommune for detaljerte opplysninger angående reguleringsstatus.
Fra kommunen.
«Kommentar: Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider:
https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/
I tillegg kan plankartet til enhver tid ses på https://kommunekart.com/klient/bronnoy ved velge å kartlag Byplan under arbeid".»

Om tomten

Opparbeidet tomt med påstående 4-mannsbolig. Det er opparbeidet innkjørsel med parkering foran garasje. Plen på eiendommen, tomten ble gravd opp rundt 4-mannsboligen da det er skiftet drenering. Tomten er i dag opparbeidet med ny plen og gårdsplass.

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 ikke vurdert felles bygningsdeler.
For tilstandsanalyse av borettslag/sameie er dette et eget oppdrag.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 690 000	2021	Totalt 1 919 177,- inkl. 319 177,- i f. gjeld

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF-skadeforsikring	SP563268			

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2025	Ikke signert	Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport.	24.04.2025		Gjennomgått	8	Nei
Takst	17.04.2020		Gjennomgått	6	Nei
Boligopplysninger	02.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Vedtekter	18.05.2010		Gjennomgått	10	Nei
Signert Protokoll 2023 Punktumsletta borettslag			Ikke gjennomgått	3	Nei
Totalinnkalling 2024 84 Punktumsletta borettslag	13.03.2025		Ikke gjennomgått	18	Nei
Salgsoppgave 2020	30.04.2020		Ikke gjennomgått	81	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XJ1247

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