Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sivert Nielsens gate 33 B, 8904
BRØNNØYSUND

BRØNNØY kommune

gnr. 104, bnr. 1486, snr. 1

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10862-1808 **Eiendomsverdi ref nr:** HJ3211

Autorisert foretak: Helgeland Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Sørnes **Vår ref:** Gøran Sørnes

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

HELGELAND TAKST AS

Helgeland Takst As holder til i Mo i Rana, Oslo og i Sandnessjøen.

Vi tar takst over hele Helgeland og i Oslo. Er ofte i Oslo, Alstahaug, Leirfjord, Vefsn, Lurøy, Rødøy, Herøy, Dønna, Nesna, Mo i Rana m. flere.

Vi takserer alt i fra leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger, samt taksering av næring, næringseiendommer og fritidseiendommer.

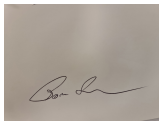
Vi utfører blant annet verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, reklamasjonstakster, skaderapporter, taksering av næringslokaler, lånetakster og vedlikeholdsrapporter.

Vi utfører også uavhengige Kontroller - tiltaksklasse 1 (våtrom og lufttetthet) på nybygg og ved ombygging av eksisterende bad. Er sertifisert Takstmann og teknisk utdannet innenfor Bygg og Anlegg.

Har 30 år erfaring innenfor Byggebransjen og 10 års erfaring som Takstmann.



Rapportansvarlig



Gøran Sørnes

Uavhengig Takstingeniør

goran@gstakst.no

480 89 058

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en leilighet beliggende i 2. etasje i en firemannsbolig oppført i 2017. Bygningen er fundamentert på betongkonstruksjoner med yttervegger av isolert bindingsverk og utvendig stående royalbehandlet trekledning. Etasjeskillet består av trebjelkelag, og takkonstruksjonen er utført som isolert kompakttak med taktekking av asfaltbasert takbelegg. Vinduer og ytterdører har 2-lags isolerglass. Leiligheten har balkong med kompositttdekke og rekkverk av liggende trespiler.

Leiligheten har en funksjonell planløsning med stue, kjøkken, to soverom, bad, entré og separat vaskerom/teknisk rom. Innvendige overflater består av laminatgulv i tørre rom, malte veggflater og malte himlinger. Bad og kjøkken er fra byggeåret og har moderne innredninger. Boligen har balansert ventilasjon, rør -i-rør-system og elektrisk anlegg med automatsikringer.

Boligen fremstår med normalt god standard og er godt vedlikeholdt sett i forhold til byggeåret. Det er i hovedsak registrert normal bruksslitasje på overflater og bygningsdeler. Ved befaringen ble det ikke registrert vesentlige tekniske avvik. Boligen fremstår samlet sett i god teknisk stand med materialvalg og tekniske installasjoner som er representative for byggeåret.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Vinduene består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret 2017. Vinduene har normal utførelse og standard sett i forhold til bygningens alder. Vinduer og karmer fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.
Boligen har en isolert, formpresset ytterdør i inngangspartiet og en isolert balkongdør med 2-lags isolerglass og utgang fra stuen til balkongen. Begge dørene er fra byggeåret 2017. Dørene fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.
Boligen har en balkong med adkomst fra stuen via balkongdør. Balkongen ble etablert i 2022 og har dekke av kompositttbord (Fiberon) og rekkverk av liggende trespiler. Balkongen fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater i alle tørre rom består av laminatgulv fra byggeåret 2017. Gulvene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.
Innvendige veggoverflater består av malte plater, mens himlingene har malte plater og malt panel fra byggeåret 2017. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller avvik.
Etasjeskillet består av trebjelkelag fra byggeåret 2017. Det er utført kontroll av gulvenes planhet og høydeforskjeller ved bruk av planlaser. Målingene viste ingen registrerte avvik utover toleransegrensene i NS 3600.

Det gjøres oppmerksom på at bod/teknisk rom er utstyrt med sluk i gulvet, men at rommet ikke er definert som våtrom. Det er ikke etablert en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom sluk og gulvnivå ved utgangsdøren. Forholdet vurderes ikke som et avvik etter NS 3600 for denne romtypen, men opplyses om slik at fremtidige eiere er kjent med at eventuelt lekkasjevann kan renne ut av rommet dersom vannmengden overstiger slukets kapasitet.
Boligen er oppført i 2017 og omfattes av byggteknisk forskrift TEK10, som stiller krav til radonforebyggende tiltak. Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og har ikke direkte kontakt med grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Beliggenheten i 2. etasje medfører normalt redusert risiko for radoninntrengning fra grunnen sammenlignet med boenheter på bakkeplan.
Innvendige dører består av malte, formpressede dører fra byggeåret 2017. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.
Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeåret 2017 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler og vegger med baderomsplater av høytrykkslaminat (Fibo-Trespo) i høyglanset utførelse. Himlingen har integrert belysning med innfelte downlights.

Badet er innredet med et stort hjørnebadekar med kombinert dusjmulighet og glasskjerm. Rommet har en moderne utførelse med materialvalg og sanitærutstyr fra byggeåret.

Badet er oppført i henhold til byggteknisk forskrift TEK10, som var gjeldende ved oppføringen av boligen.
Veggoverflatene på badet består av baderomsplater av høytrykkslaminat (Fibo-Trespo) fra byggeåret 2017. Himlingen har malte overflater med innfelte downlights. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller avvik.
Gulvet på badet er flislagt og har elektriske varmekabler fra byggeåret 2017. Det er utført kontroll av gulvets fallforhold, og det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvoverflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller avvik.
Badet har vanntett sjikt med membran under flislagt gulv og baderomsplater på veggene. Det er montert plastsluk i gulvet. Membran, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner er fra byggeåret 2017. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige skader eller avvik ved tilgjengelige deler av sluk og overflater. Membranen ligger skjult under flisene og er derfor ikke kontrollert direkte.
Badet har sanitærutstyr fra byggeåret 2017 og er innredet med baderomsinnredning med servant, toalett og et stort hjørnebadekar med kombinert dusjmulighet og glasskjerm. Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.
Badet har mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg fra byggeåret 2017. Tilluft til rommet skjer via luftespalte ved dør. Ventilasjonsaggregatet er plassert i boligens vaskerom/tekniske rom. Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonelle avvik ved ventilasjonsløsningen under befaringen.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret 2017 og har mørke, glatte fronter, laminerte benkeplater og veggplater over benk som beskyttelse mot fukt og sprut. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap. Det er montert avtrekk over platetoppen. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator montert over kokesonen, med mekanisk avtrekk ført ut av bygningen. Ventilasjonsløsningen er fra byggeåret 2017 og fremstår uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av et rør-i-rør-system fra byggeåret 2017, med fordelerskap plassert i vaskerom/teknisk rom. Vanninstallasjonene er i hovedsak skjult i bygningskonstruksjonene. Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonene fremstår uten registrerte skader eller avvik.
Innvendige avløpsrør består av plastrør fra byggeåret 2017. Avløpsinstallasjonene er i hovedsak skjult i bygningskonstruksjonene. Synlige og tilgjengelige deler av avløpsanlegget fremstår uten registrerte skader, lekkasjer eller funksjonelle avvik.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret 2017, med ventilasjonsaggregat plassert i vaskerom/teknisk rom. Anlegget sørger for mekanisk tilførsel av friskluft til oppholdsrom og avtrekk fra rom med ventilasjonsbehov. Ventilasjonsanlegget har varmegjenvinning. Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonelle avvik ved anlegget under befaringen.
Varmtvannsberederen har et volum på 200 liter og er plassert i teknisk bod/vaskerom med sluk i gulvet. Beredere er fra byggeåret 2017 og fremstår uten registrerte lekkasjer, skader eller funksjonelle avvik.
Boligen har elektrisk anlegg fra byggeåret 2017 med skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring i sikringsskapet, jf. tidligere verditakst. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved tilgjengelige deler av det elektriske anlegget under befaringen. Kontrollen er begrenset til en forenklet visuell gjennomgang og omfatter ikke elektrotekniske målinger eller kontroll av anleggets forskriftsmessige utførelse.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat for brannslokking. Brannsikkerhetsutstyret er kontrollert ved befaringen, og det ble ikke registrert avvik ved tilgjengelig utstyr.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m²
Totalpris	3 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

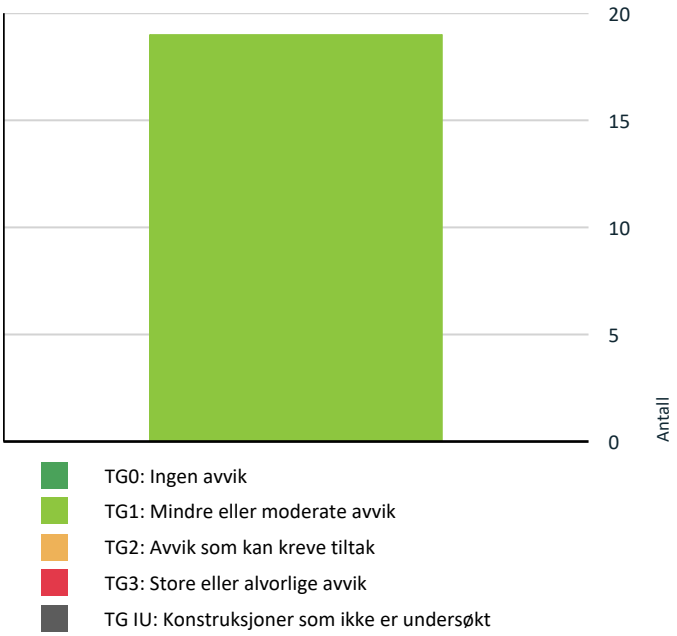
Boligbygg med flere boenheter

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

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på oppdrag fra rekvirenten og bygger på befaring, tilgjengelig dokumentasjon, fremlagte opplysninger, egne registreringer og alminnelig bygningsteknisk kunnskap. Vurderingene er utført som en uavhengig og objektiv faglig vurdering basert på forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Undersøkelsene er utført uten destruktive inngrep utover det som er særskilt beskrevet i rapporten. Skjulte konstruksjoner, installasjoner og bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, er ikke vurdert med mindre det foreligger synlige symptomer eller annen dokumentasjon som gir grunnlag for faglige vurderinger.

Der det er utført fuktmålinger, hulltaking, nivåmålinger eller andre tekniske undersøkelser, gjelder vurderingene kun de undersøkte områdene. Det kan ikke utelukkes at tilsvarende eller andre forhold finnes i konstruksjoner som ikke har vært tilgjengelige eller undersøkt.

Rapporten bygger på gjeldende lover, forskrifter, relevante norske

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret 2017. Vinduene har normal utførelse og standard sett i forhold til bygningens alder. Vinduer og karmer fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en isolert, formpresset ytterdør i inngangspartiet og en isolert balkongdør med 2-lags isolerglass og utgang fra stuen til balkongen. Begge dørene er fra byggeåret 2017. Dørene fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en balkong med adkomst fra stuen via balkongdør. Balkongen ble etablert i 2022 og har dekke av komposittbord (Fiberon) og rekkverk av liggende trespiler. Balkongen fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater i alle tørre rom består av laminatgulv fra byggeåret 2017. Gulvene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater består av malte plater, mens himlingene har malte plater og tak-ess fra byggeåret 2017. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller avvik.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag fra byggeåret 2017. Det er utført kontroll av gulvenes planhet og høydeforskjeller ved bruk av planlaser. Målingene viste ingen registrerte avvik utover toleransegrensene i NS 3600.

Det gjøres oppmerksom på at bod/teknisk rom er utstyrt med sluk i gulvet, men at rommet ikke er definert som våtrom. Det er ikke etablert en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom sluk og gulvnivå ved utgangsdøren. Forholdet vurderes ikke som et avvik etter NS 3600 for denne romtypen, men opplyses om slik at fremtidige eiere er kjent med at eventuelt lekkasjevann kan renne ut av rommet dersom vannmengden overstiger slukets kapasitet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2017 og omfattes av byggteknisk forskrift TEK10, som stiller krav til radonforebyggende tiltak. Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og har ikke direkte kontakt med grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Beliggenheten i 2. etasje medfører normalt redusert risiko for radoninntrengning fra grunnen sammenlignet med boenheter på bakkeplan.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte, formpressede dører fra byggeåret 2017. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

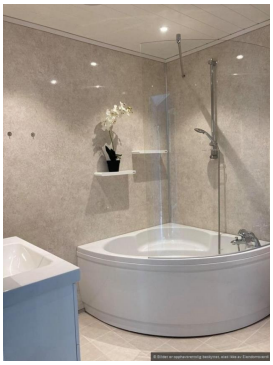
Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 2017 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler og vegger med baderomsplater av høytrykkslaminat (Fibo-Trespo) i høyglanset utførelse. Himlingen har integrert belysning med innfelte downlights.

Badet er innredet med et stort hjørnebadekar med kombinert dusjmulighet og glasskjerm. Rommet har en moderne utførelse med materialvalg og sanitærutstyr fra byggeåret.

Badet er oppført i henhold til byggteknisk forskrift TEK10, som var gjeldende ved oppføringen av boligen.



Bad fra 2017 og byggeåret.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggoverflatene på badet består av baderomsplater av høytrykkslaminat (Fibo-Trespo) fra byggeåret 2017. Himlingen har malte overflater med innfelte downlights. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller avvik.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet på badet er flislagt og har elektriske varmekabler fra byggeåret 2017. Det er utført kontroll av gulvets fallforhold, og det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvoverflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller avvik.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har vanntett sjikt med membran under flislagt gulv og baderomsplater på veggene. Det er montert plastsluk i gulvet. Membran, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner er fra byggeåret 2017. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige skader eller avvik ved tilgjengelige deler av sluk og overflater. Membranen ligger skjult under flisene og er derfor ikke kontrollert direkte.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr fra byggeåret 2017 og er innredet med baderomsinnredning med servant, toalett og et stort hjørnebadekar med kombinert dusjmulighet og glasskjerm. Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg fra byggeåret 2017. Tilluft til rommet skjer via luftespalte ved dør. Ventilasjonsaggregatet er plassert i boligens vaskerom/tekniske rom. Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonelle avvik ved ventilasjonsløsningen under befaringen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret 2017 og har mørke, glatte fronter, laminerte benkeplater og veggplater over benk som beskyttelse mot fukt og sprut. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert avtrekk over platetoppen. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator montert over kokesonen, med mekanisk avtrekk ført ut av bygningen. Ventilasjonsløsningen er fra byggeåret 2017 og fremstår uten registrerte skader eller funksjonelle avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger består av et rør-i-rør-system fra byggeåret 2017, med fordelerskap plassert i vaskerom/teknisk rom. Vanninstallasjonene er i hovedsak skjult i bygningskonstruksjonene. Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonene fremstår uten registrerte skader eller avvik.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består av plastrør fra byggeåret 2017. Avløpsinstallasjonene er i hovedsak skjult i bygningskonstruksjonene. Synlige og tilgjengelige deler av avløpsanlegget fremstår uten registrerte skader, lekkasjer eller funksjonelle avvik.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret 2017, med ventilasjonsaggregat plassert i vaskerom/teknisk rom. Anlegget sørger for mekanisk tilførsel av friskluft til oppholdsrom og avtrekk fra rom med ventilasjonsbehov. Ventilasjonsanlegget har varmegjenvinning. Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonelle avvik ved anlegget under befaringen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen har et volum på 200 liter og er plassert i teknisk bod/vaskerom med sluk i gulvet. Berederen er fra byggeåret 2017 og fremstår uten registrerte lekkasjer, skader eller funksjonelle avvik.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeåret 2017 med skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring i sikringsskapet, forevist av eier. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved tilgjengelige deler av det elektriske anlegget under befaringen. Kontrollen er begrenset til en forenklet visuell gjennomgang og omfatter ikke elektrotekniske målinger eller kontroll av anleggets forskriftsmessige utførelse.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat for brannslokking. Brannsikkerhetsutstyret er kontrollert ved befaringen, og det ble ikke registrert avvik ved tilgjengelig utstyr.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/64 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

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	**3 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 150 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger sentralt i Brønnøysund, i et etablert boligområde med gangavstand til sentrum, skoler, barnehager, forretninger og øvrige servicetilbud.

Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig oppført i 2017 og har et internt bruksareal på 64 m². Boligen har en funksjonell planløsning med to soverom, stue, kjøkken, bad og vaskerom/teknisk rom. Leiligheten fremstår med normalt god standard og vedlikeholdstilstand sett i forhold til byggeåret. Til boligen hører balkong, carport og utvendig bod.

Ved markedsvurderingen er det lagt vekt på eiendommens sentrale beliggenhet, byggeår, størrelse, tekniske standard, planløsning og tilhørende parkerings- og utearealer. Det er foretatt en vurdering av omsetningsnivået for leiligheter i Brønnøysund, herunder tidligere omsetning av den aktuelle eiendommen og tilgjengelige sammenlignbare boliger.

På bakgrunn av eiendommens beliggenhet, standard, størrelse og det lokale boligmarkedet vurderes eiendommens markedsverdi til kr 3 150 000 på vurderingstidspunktet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storgata 68 ,8900 BRØNNØYSUND 93 m² 2022 1 sov	27-11-2025	4 750 000	**4 300 000**		4 300 000	**46 237**
2	Sømnaveien 91 ,8900 BRØNNØYSUND 73 m² 2022 2 sov	26-02-2026	3 500 000	**3 290 000**		3 290 000	**43 289**
3	Sømnaveien 91 ,8900 BRØNNØYSUND 0 m² 2023 2 sov	08-10-2026	3 750 000	**3 450 000**		3 450 000	**43 125**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 800 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 800 000**

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.	450 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 250 000**

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

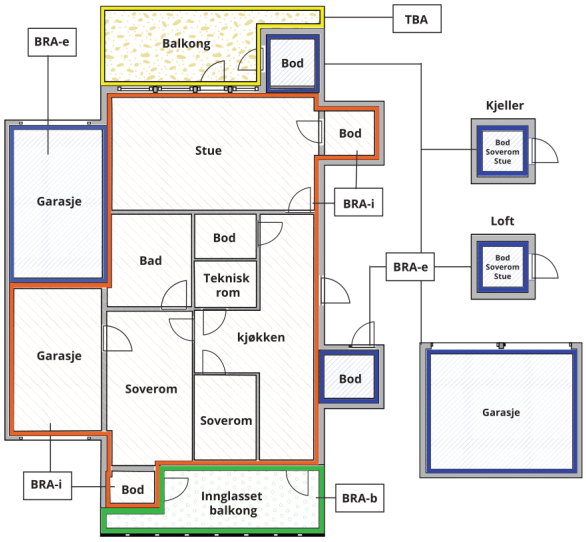
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	64	5		69	31
SUM	**64**	**5**			**31**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod	Bod 2	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.
Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Gøran Sørnes	Takstingeniør
	Eirik Hansen	
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	1486		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sivert Nielsens gate 33 B

Hjemmelshaver
Logsys AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sivert Nielsens gate 33 B, sentralt i Brønnøysund i Brønnøy kommune. Boligen ligger i et etablert boligområde med kort gangavstand til sentrum, dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud.
I nærområdet finnes blant annet barne- og ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg, rådhus og helsetjenester. Det er også gangavstand til Brønnøysund lufthavn.
Eiendommen ligger i et flatt terreng med gode lys- og solforhold. Uteområdet er opparbeidet med plen, gruset gårdsplass og asfaltert felles adkomst. Det er parkeringsmuligheter på eiendommen, herunder carport.
Beliggenheten vurderes som sentral og attraktiv med nærhet til både offentlige tjenester, arbeidsplasser og sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat felles avkjørsel til offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat felles stikkledning for eierseksjonsameiet

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat felles stikkledning for eierseksjonsameiet.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Sivert Nielsens gate i Brønnøysund, Brønnøy kommune. Området er oppgitt regulert til boligbebyggelse. Gjeldende detaljereguleringsplan med tilhørende bestemmelser er "Bebyggelsesplan Brønnøysund del 4". For nærmere opplysninger om reguleringsbestemmelser, utnyttelsesgrad og eventuelle begrensninger i arealbruken henvises det til
Brønnøy kommune (https://kommunekart.com

Om tomten

Eiendommen består av en felles tomt tilhørende en firemannsbolig. Tomten ligger i et tilnærmet flatt terreng og er opparbeidet med plenarealer, gruset gårdsplass og asfaltert felles adkomst. Det er etablert parkeringsmuligheter på eiendommen, herunder carport med tilhørende utvendig bod.
Tomten har gode lys- og solforhold og ligger i et etablert boligområde med omkringliggende boligbebyggelse. Leiligheten har en balkong på ca. 31 m², etablert i 2022.
Tomtearealet er ikke oppgitt i tidligere verditakst. Eiendommen er registrert som eiet, og tomten benyttes som fellesareal for boligbyggets boenheter.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*