





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Nordsjøveien 9, 8860 TJØTTA  
 ALSTAHAUG kommune  
 # gnr. 84, bnr. 94

## Markedsverdi

**2 150 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m<sup>2</sup> BRA-i: 128 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.11.2024

Rapportdato: 21.12.2024

Oppdragsnr.: 10862-1431

Referansenummer: OR3557

Autorisert foretak: Helgeland Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Sørnes

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## 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.

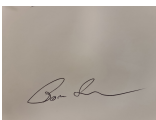
Vi utfører blant annet verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, reklamasjonstakster, skaderapporter, taksering av næringslokaler, lånetakster og vedlikeholdsrapporter.

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



# 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 byggeår

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

## 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1948

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er montert stål/aluminiumsplater som taktekke med ukjent undertak på denne boligen.

#### Monteringsår: 1996

Det er montert takrenner og nedløp av stål/aluminium fra år 1996

Boligen har bindingsverk fra 1996 (tilbygg) og reisverk/plank fra byggeåret. Ytterveggene er ett isolerte og fikk ny bordkledning i 2000.

Boligen har Isolert saltakkonstruksjon fra byggeåret på hoved boligen og tilbygget fra 1996. Det finnes 2 inspeksjonsluker i 2 etasje som var skrudd igjen på min befaring, Jeg anbefaler nærmer undersøkelser.

Koblede vinduer fra , vinduer er i god stand med tanke på alder men de er utgått på funksjon og levetid. Vinduene er i fra 2000-2002  
2 stk malte ytterdører med lås sylinder og dør klinke.

Balkong dører 1 stk ut til balkong med utgang til altan fra loftet. Dører er i god stand.

Boligen har en markterasse på ca 42 m2 med utgang fra entre. På baksiden har boligen en altan på 12 m2 på med stående rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 82cm, som er for lavt iht. dagens krav til rekkverkshøyde. Det er montert en utvendig trapp med tre trinn med oppgang/nedgang til altan.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett, flis på bad og i entre.

Vegger har overflater av malte plater, panel og malt panel, baderomsplater på bad i 2 etasje.

Himlinger har overflater av malte plater, panel

Alle overflater har en normalt slitasje grad overflater er oppgradert i 2019 og 2021.

Det er trebjelkelag mellom etasjene i denne boligen. Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er unormale skjevheter i gulvet. Det er målt skjevheter opp til 40 mm på gulvet i stuen i hovedetasjen.

Det er ikke utført Radonmålinger i boligen.

Eiendommen ligger i et område som defineres som gult niva der dette betyr lave forekomster av radon

Pipe av elementer og teglstein.

Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue.

Feieluke er tilgjengelig i hovedetasjen.

Det er utført tilsyn av det lokale branntilsyn og det ble ikke avdekt avvik på deres tilsyn. Disse opplysningen er gitt av eiere.

Det er krypkjeller under deler av denne boligen.

Malt tretrapp opp til 2 etg. Trappen er bratt og oppfyller ikke krav i trappe formelen.

Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tre.

Dørene har normal brukslitasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet er fra 1996

Veggflater: Flis og malte plater

Gulvflater: Flis

Takflater: Malte plater

#### Innredninger:

- Dusjkabinett med skyvedør i glass med etthånds blandebatteri.

- Baderomsinnredning med heldekkende vaskeservant, etthånds blandebatteri, overskap med integrert lysarmatur i, underskap

#### Ventilasjon:

- Det er montert en el-styrt avtrekksvifte i vegg i en kanal som går ut i fri luft.

Badet støter i mot yttervegger og gangen som også er et vaskerom.

#### Bad

Bad i 2 etasje

Badet i 2.etg har baderomsplater på vegg, flis på gulvet og malte plater i himlingen. Det er montert opplegg for dusj i en dusjnise, gulvmontert toalett, vaskeservant.

# Beskrivelse av eiendommen

Veggflater: Baderomsplater  
Gulvflater: Flis med varmekabler  
Takflater: Malte plater

Innredninger:

- Gulvmontert toalett
- Vaskeservant.
- Opplegg for dusj

Ventilasjon:

- Det er montert el-vifte som avtrekk på dette badet.

Veggflater: Badromsplater  
Himling/tak: Malte plater

Overflatene ble oppgradert i 2021

Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er fall på gulvet i mot sluk. Gulvet har ca 7mm fall til sluk i dusj nisjen som er for lite fall iht krav. Vannet renner til sluk da jeg har testet gulvet med påfør vann  
Det er montert en nyere plastsluk i gulvet  
Det er brukt smøremembran som tettesjikt

Oppgrader i 2021

Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Gulvmontert toalett
  - Baderomsinnredning
  - opplegg for dusjing.
- Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ingen tilluft ved dør.
- Det er ikke tatt hull i vegg på motsatt side på grunn av dette badet er nyere en 5 år.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen består av en innredning av profilerte fronter og heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Hvitevarer består av følgende:

- Oppvaskmaskin
- Frysenskap
- Komfyr

Det er montert en avtrekksvifte over platetopp med utlufting til fri luft.

## SPESIALROM

Toalettrom med malte plater i himling og på vegg, og flis på gulvet. Det er montert inn et gulvmontert toalett og en enkel vaskeservant med speil over vasken.

Kjølerom med panel på vegg og himlings flater og flis på gulvet.

Det er montert inn et kjøleagregat nytt i 2023

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Røranlegg av kobber vannledninger, stoppekran og vv tank i entreen

Vannrørene er i all hovedsak fra 1996 da badet i hovedetasjen ble etablert. Det er nye vannrør til badet opp som ble oppgradert i 2021.

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen

Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer.

Det er montert en varmtvannsbereder på 120 liter fra 1996 som er plassert i entreen. .

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert ved nedgangen til 1 etasje i 2 etasje og inneholder kursfortegnelse, automatsikringer og måler.

Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Ny inntakskabel ble montert i 2018

Anlegget er kontrollert av el-tilsynet og feil og mangler er utbedert av autorisert elektriker (Informasjon gitt av eiere)

Brannvarsling, brannslukking og brannsikring. Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av fjell. Dette er opplysninger gitt av eiere.

Det er ukjent dreneringssystem på denne boligen. Boligen er fundamentert på en grunnmur av natursteinsmur fra byggeåret på hovedboligen og støpt plate på mark på tilbygget i fra 1996.

Eiendommen ligger i et flatt terreng der terrenger skråner opp i bakkant av boligen.

Stikkledningene består av:

Avløp: Plast

Vannrør: plast

Rørsystemet ble skiftet ut og frmastost som nytt i 2009

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 154 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 128 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 150 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

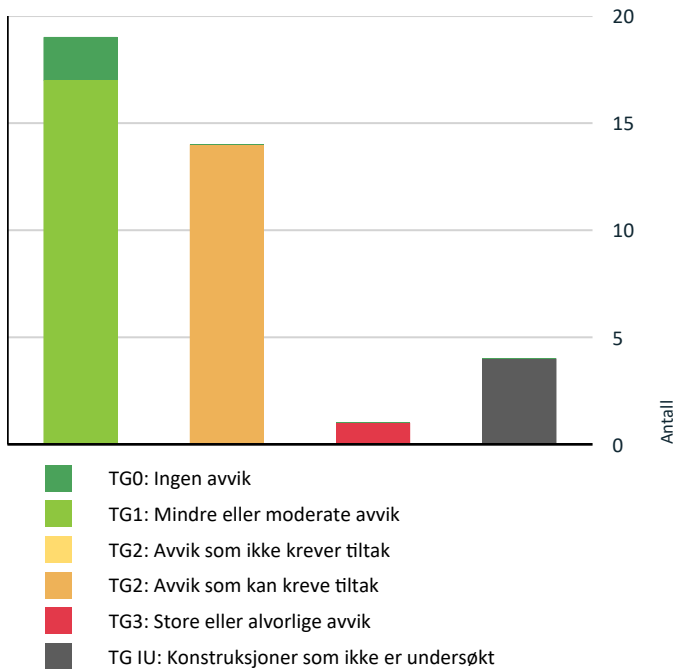
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiver som stemmer med dagens planløsning og fasdader



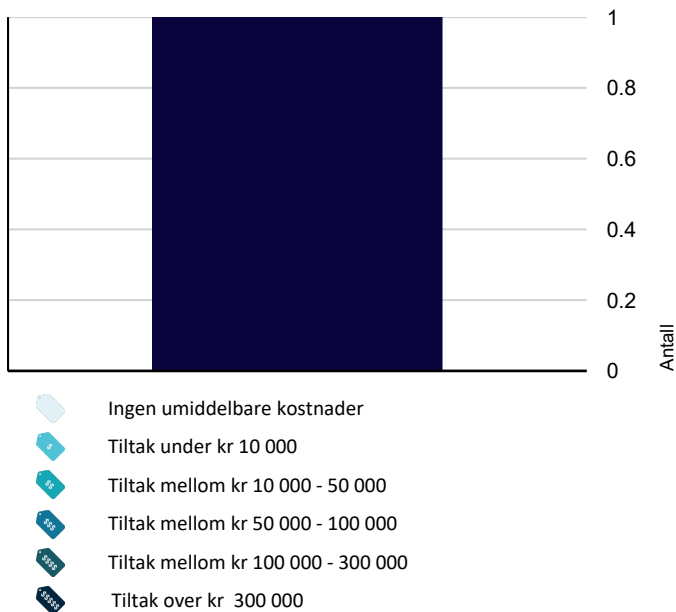
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverkene som for nivå 1, bygningen beskrives, evt. negative avvik anføres og forhold vedrørende verdsettingen kommenteres. Takstmannen kontrollerer ikke eller funksjonstester elektriske installasjoner, ventilasjon- eller fyringsanlegg. Det foretas en enkel besiktigelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette er ikke en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Tilstandsgraden for el. er vurdert ut fra den forenklete og begrensede spørsmål og besiktigelse som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Evt. forhold som tilligger et sameie er delvis kommentert og i slike tilfeller er ingen kontroll av FDV og dokumentasjon for bygningene foretatt.

Rapporten oppfyller krav til "godkjent tilstandsrapport" jf. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) gjeldene fom. 1.1.2022. Ifg § 1-6. kan ikke tilstandsrapporten være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten er utarbeidet til oppdragsgivers salgsmål og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden eller til andre formål.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Tegninger fra byggesaksmappe og/eller dokumentasjonspakke for eksisterende bygninger er ikke innhentet til rapporten, og offentlige arealoppgaver for boligen er ikke kontrollert eller kommentert. Tegninger og bygningsmessig utførelse kan avvike ift. bygningene slik de i dag fremstår og skal bare benyttes som veiledende. Vær oppmerksom på at dette vil være illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.

Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Det er således heller ikke kontrollert om boligens bruk er iht. byggegodkjenning.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Verdsettelse og tilstandsrapport er utført etter beste skjønn.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1948

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |                |  |
|------|----------------|--|
| 1996 | Tilbygg        | Boligen ble tilbygd med bad, inngangsparti/vaskerom. |
| 2022 | Bad i 2 etasje | Bad i 2. etasje er pusset opp                        |
| 2022 | Overflater     | Gang og soverom i 2 etasje er pusset opp             |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Det er montert stål/aluminiumsplater som taktekke med ukjent undertak på denne boligen.

Monteringsår: 1996

**Årstall:** 1996 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Nedløp og beslag

Det er montert takrenner og nedløp av stål/aluminium fra år 1996

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverk fra 1996 (tilbygg) og reisverk/plank fra byggeåret. Ytterveggene er ett isolerte og fikk ny bordkledning i 2000.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Muresperre må etableres.



Bildet viser at det mangler mulebånd i kledningen.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har isolert saltakkonstruksjon fra byggeåret på hoved boligen og tilbygget fra 1996.

Det finnes 2 inspeksjonsluker i 2 etasje som var skrudd igjen på min befaring, Jeg anbefaler nærmer undersøkelser.

### TG 1 Vinduer

Koblede vinduer fra , vinduer er i god stand med tanke på alder men de er utgått på funksjon og levetid. Vinduene er i fra 2000-2002

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

### TG 1 Dører

2 stk malte ytterdører med lås sylinder og dør klinke.  
Balkong dører 1 stk ut til balkong med utgang til altan fra loftet. Dører er i god stand.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Boligen har en markterasse på ca 42 m<sup>2</sup> med utgang fra entre. På baksiden har boligen en altan på 12 m<sup>2</sup> på med stående rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 82cm, som er for lavt iht. dagens krav til rekkverkshøyde.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TG 1 Utvendige trapper

Det er montert en utvendig trapp med tre trinn med oppgang/nedgang til altan.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett, flis på bad og i entre. Vegger har overflater av malte plater, panel og malt panel, baderomsplater på bad i 2 etasje. Himlinger har overflater av malte plater, panel. Alle overflater har en normalt slitasje grad overflater er oppgradert i 2019 og 2021.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er trebjelkelag mellom etasjene i denne boligen. Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er unormale skjevheter i gulvet. Det er målt skjevheter opp til 40 mm på gulvet i stuen i hovedetasjen.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## 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.

## TG 2 Radon

Det er ikke utført Radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område som defineres som gult niva der dette betyr lave forekomster av radon

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av elementer og teglstein. Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue. Feieluke er tilgjengelig i hovedetasjen.

Det er utført tilsyn av det lokale branntilsyn og det ble ikke avdekt avvik på deres tilsyn. Disse opplysningen er gitt av eiere.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

## TG IU Krypkjeller

Det er krypkjeller under deler av denne boligen.

## Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

## TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp opp til 2 etg. Trappen er bratt og oppfyller ikke krav i trappe formelen.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige profilerte, formpresede og malte dører av tre. Dørene har normal bruksslitasje.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Badet er fra 1996

Veggflater: Flis og malte plater

Gulvflater: Flis

Takflater: Malte plater

Innredninger:

- Dusjkabinett med skyvedør i glass med etthånds blandebatteri.
- Baderomsinnredning med heldekkende vaskeservant, etthånds blandebatteri, overskap med integrert lysarmatur i, underskap

Ventilasjon:

- Det er montert en el-styrt avtrekksvifte i veggen i en kanal som går ut i fri luft.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har passert sin levetid og er mer en 25 år gammel. Det er registrert en del løse gulvfliser og fuger som mangler.

Badet fungerer med dette avviket men man må regne med å oppgradere dette badt opp til dagens krav til våtrom.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Badet må inne kort tid oppgraderes og totalrenoveres

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Bildet viser at jeg har utført en fukttest rett ved sluken. Det ble ikke registrert fukt på kontrollerte steder på dette badet. Dette betyr ikke at det kan være fuktskader/fukt på andre steder på dette badet da badet er mer en 25år gammelt.

## 1.ETASJE > BAD



### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet støter i mot yttervegger og gangen som også er et vaskerom.

## 2.ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 2 etasje

Badet i 2.etg har baderomsplater på vegg, flis på gulvet og malte plater i himlingen. Det er montert opplegg for dusj i en dusjnisse, gulvmontert toalett, vaskeservant.

Veggflater: Baderomsplater

Gulvflater: Flis med varmekabler

Takflater: Malte plater

Innredninger:

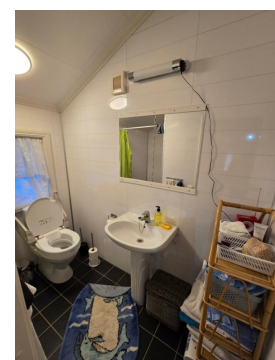
- Gulvmontert toalett
- Vaskeservant.
- Opplegg for dusj

Ventilasjon:

- Det er montert el-vifte som avtrekk på dette badet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier





# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflater: Badromsplater  
Himling/tak: Malte plater

Overflatene ble oppgradert i 2021

#### Vurdering av avvik:

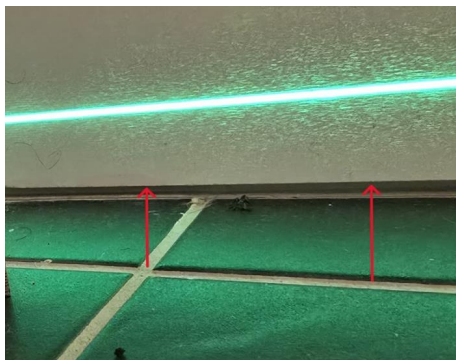
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler en aluminiumslist i nedre kant av platen slik legg anvisning viser

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket men faren for at baderoms platene tar skade av feilmontering er tilsted.



Bildet viser bunnen av plate som støter i mot flisgulvet/badegulvet. Her skal det monteres en metallist som forsegles med fugemasse/silikon. Slik det er gjort på dette badet er ikke korrekt utført.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er fall på gulvet i mot sluk. Gulvet har ca 7mm fall til sluk i dusj nisjen som er for lite fall iht krav. Vannet renner til sluk da jeg har testet gulvet med påfør vann

Årstall: 2021 Kilde: Eier

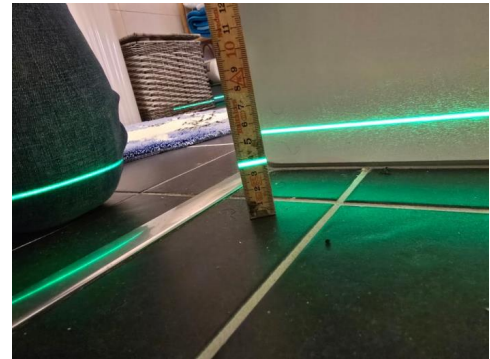
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert noe lite fall på gulvet iht krav til fall.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Bildet viser at jeg har sjekket fall på gulvet i dusjnisen der fallet er ca 7mm, noe som er for lite fall. Det skal være 1:50 fall til sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert en nyere plastsluk i gulvet  
Det er brukt smøremembran som tettesjikt

Oppgrader i 2021

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Bildet viser en plastsluk monter i dusjnisen. Her er smøremembranen smurt dirkete på klemringen og ingen slukmansjett er montert under denne ringen. Dette er en feil utførelse og ikke fagmessig utført.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Gulvmontert toalett
- Baderomsinnredning
- opplegg for dusjing.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ingen tilluft ved dør.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## 2. ETASJE > BAD

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hull i vegg på motsatt side på grunn av dette badet er nyere en 5 år.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av en innredning av profilerte fronter og heltre benkeplater med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

Hvitevarer består av følgende:

- Oppvaskmaskin
- Frysenskap
- Komfyr



### 1. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Det er montert en avtrekksvifte over platetopp med utlufting til fri luft.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

## ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte plater i himling og på vegg, og flis på gulvet. Det er montert inn et gulvmontert toalett og en enkel vaskeservant med speil over vasken.

### 1. ETASJE > KJØLEROM

## ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med panel på vegg og himlingsflater og flis på gulvet.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØLEROM

## ! TG 1 Teknisk anlegg

Det er montert inn et kjøleagregat nytt i 2023

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

Rørlegg av kobber vannledninger, stoppekran og vv tank i entreen

Vannrørene er i all hovedsak fra 1996 da badet i hovedetasjen ble etablert. Det er nye vannrør til badet opp som ble oppgradert i 2021.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

## ! TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen

## ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Det er montert en varmtvannsbereder på 120 liter fra 1996 som er plassert i entreen. .

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! 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.*

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert ved nedgangen til 1 etasje i 2 etasje og inneholder kursfortegnelse, automatsikringer og måler. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Ny inntakskabel ble montert i 2018

Anlegget er kontrollert av el-tilsynet og feil og mangler er utbedert av autorisert elektriker (Informasjon gitt av eiere)

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 eltilsynsrapport 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.

**Anlegget er fulgt opp av elektrikere på grunn av tidlige feil og mangler som er påpekt av el-tilsynet**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utørt oppgraderinger. Jeg anbefaler at dette fremlegges ved dette salget**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Fremlegg samsvarserklæring for nye eiere av denne boligen**

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?  
**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### 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? Sjek 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?  
**Ukjent**

### Generell kommentar

Dette anlegget er i all hovedsak et bra anlegg. Takstmannen er ikke fagmann innenfor elektro og har kun uttalt seg ut ifra hva som er synlig for takstmannen samt takstmannens forutsetninger for å mene noe om dette el-anlegget.

## ! 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.  
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av fjell. Dette er opplysninger gitt av eiere.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ukjent dreneringssystem på denne boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på en grunnmur av natursteinsmur fra byggeåret på hovedboligen og støpt plate på mark på tilbygget i fra 1996.

### TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et flatt terreng der terrenger skråner opp i bakkant av boligen.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledningene består av:

Avløp: Plast  
Vannrør: plast

Rørsystemet ble skiftet ut og frmastet som nytt i 2009

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Oppstillingsplass for bil og lagring.

### Byggeår

1980

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasjen er oppført i tråd med datidens byggeskikk og materialvalg fra byggeåret. Fundamenteringen består av en ringmur i leca kombinert med en støpt plate på mark. Ytterveggene er utført i enkelt bindingsverk, kledd med stående trepanel, som er vanlig for bygninger av denne typen. Taket er et saltak tekket med profilerte aluminiumsplater

Adkomsten til garasjen skjer via en tradisjonell vippeport i tre, som fungerer som hovedport. Det øvrige interiøret er enkelt, men funksjonelt, og garasjen oppfyller sin tiltenkte funksjon som oppbevaringsplass for kjøretøy og annet utstyr.

Vedlikeholdsmessig fremstår garasjen i en normalt god standard og er generelt godt ivarettatt. Det er ingen synlige tegn til større skader eller slitasje utover det som må regnes som normalt for en konstruksjon av denne alder og type. Samlet sett vurderes garasjen som funksjonell og i tilfredsstillende stand, med et konstruksjonsnivå som tilsvarer forventningene fra byggeperioden.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**128 m<sup>2</sup>/128 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vindfang, 4 Gang, Stue, Kjøkken, Entré, Toalettrom, 2 Bad, Kjølerom, 2 Soverom, Loftstue

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 26 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

# Kr 2 150 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 100 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**2 150 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 150 000**

### Markedsvurdering

Denne markedsvurderingen omhandler eiendommen Nordjøveien 9, beliggende på Tjøtta i Alstahaug kommune. Vurderingen er basert på tilgjengelig informasjon om eiendommen, det lokale boligmarkedet, og en analyse av sammenlignbare eiendommer i nærområdet.

Eiendommen på Nordjøveien 9 ligger i et naturskjønt og idyllisk område, preget av nærhet til både sjø og natur. Området er kjent for sin rolige atmosfære, og passer godt for dem som søker en landlig livsstil med samtidig tilgang til nødvendige fasiliteter.

Eiendommen består av enebolig oppført i kjente konstruksjoner. Det er gjort en del oppgraderinger med denne boligen som gjør at boligen fremstår som en godt vedlikeholdt bolig. Tomten er på vel 1.mål og er opparbeidet med plen bærbusker og det er normalt gode parkeringsmuligheter på egen tomt og i garasjen.

#### Beliggenhet

Tjøtta er en del av Alstahaug kommune, med nærhet til Kystriksveien og gode forbindelser til både Sandnessjøen og andre sentrale knutepunkt. Området har skole, barnehage og dagligvarebutikker innen kort avstand, og det er gode muligheter for friluftsliv med fjorder, øyer og fjell i nærheten.

Beliggenheten gir også mulighet for å pendle til større arbeidsplasser i regionen, samtidig som man nyter fordelene av et rolig bomiljø.

#### Markedssituasjonen

Boligmarkedet i Alstahaug kommune er preget av en moderat etterspørsel, der prisene i distriktene ofte ligger noe lavere enn i bysentrum. Tjøtta som område tiltrekker seg særlig kjøpere som ønsker naturnære omgivelser og større tomter til en overkommelig pris.

#### Konklusjon

Nordjøveien 9 er en attraktiv eiendom for dem som ønsker å bosette seg i naturskjønne omgivelser, samtidig som beliggenheten gir god tilgang til både arbeid og fritidsmuligheter. Markedspotensialet vurderes som stabilt, med mulighet for salg innen rimelig tid dersom prissettingen gjenspeiler markedets forventninger.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM   | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Tjøttaveien 529 ,8860 TJØTTA<br>86 m <sup>2</sup> 1954 3 sov      | 11-09-2024 | 1 600 000 | <b>1 550 000</b> |           | 1 550 000 | <b>18 023</b>       |
| 2 Lysthusskogvegen 7 ,8860 TJØTTA<br>115 m <sup>2</sup> 1960 5 sov  | 21-11-2022 | 2 250 000 | <b>1 900 000</b> |           | 1 900 000 | <b>16 522</b>       |
| 3 Kaldberghaugveien 8 ,8860 TJØTTA<br>123 m <sup>2</sup> 1952 4 sov | 12-05-2024 | 2 000 000 | <b>1 900 000</b> |           | 1 900 000 | <b>15 447</b>       |
| 4 Prestegårdsveien 1 ,8860 TJØTTA<br>259 m <sup>2</sup> 1850 5 sov  | 06-03-2022 | 3 000 000 | <b>4 000 000</b> |           | 4 000 000 | <b>15 444</b>       |
| 5 Nordsjøveien 7 ,8860 TJØTTA<br>201 m <sup>2</sup> 1971 3 sov      | 16-10-2022 | 2 950 000 | <b>2 200 000</b> |           | 2 200 000 | <b>10 945</b>       |
| 6 Tjøttaveien 527 ,8860 TJØTTA<br>199 m <sup>2</sup> 1953 4 sov     | 21-03-2022 | 1 890 000 | <b>1 750 000</b> |           | 1 750 000 | <b>8 794</b>        |

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 4 450 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 250 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>3 200 000</b> |

### Garasje

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 390 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 140 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>   | <b>Kr.</b> | <b>250 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 450 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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. | 650 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>650 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 100 000</b> |
|--|------------|------------------|

# 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 bod |
| 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 67                            |                             |                            | 67  | 43                              |
| 2.Etasje       | 61                            |                             |                            | 61  | 12                              |
| <b>SUM</b>     | <b>128</b>                    |                             |                            |     | <b>55</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>128</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Vindfang , Gang(Vaskerom), Stue , Kjøkken , Gang 2, Entré , Toalettrom , Bad , Kjølerom |                             |                            |
| 2.Etasje | Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Bad , Loftstue                                      |                             |                            |

### 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

Markterrassen i hovedetasjen er oppgitt ca.størrelse da det er vanskelig å måle helt nøyaktig.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiver som stemmer med dagens planløsning og fasdader

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke standard høyde i denne boligen unntatt på tilbygget som ble etablert i 1996.

## Garasje



## Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 26                          |                            | 26  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>26</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>26</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Kommentar

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 126        | 2          |
| Garasje  | 0          | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede                 | Rolle         |
|------------|---------------------------|---------------|
| 18.11.2024 | Gøran Sørnes              | Takstingeniør |
|            | Fridthjov Bjarne Pedersen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1820 ALSTAHAUG | 84   | 94   |      | 0    | 1058.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Nordsjøveien 9

### Hjemmelshaver

Pedersen Fridthjov Bjarne, Bosness Guri

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen Nordsjøveien 9 ligger på Tjøtta, som er en del av Alstahaug kommune i Nordland. Området er kjent for sin naturskjønne beliggenhet med nærhet til sjø og kulturlandskap. Tjøtta er et lite samfunn med en rik historie, blant annet med Tjøtta internasjonale krigskirkegård og Tjøtta kirke som viktige landemerker. Øya og nærområdet byr også på muligheter for friluftsliv og maritime aktiviteter. Det er skole og matbutikk i gåavstand til denne eiendommen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er en eiet tomt på vel 1.mål og er opparbeidet med plen, bær og frukt trær. Det er normalt gode parekringsmuligheter på egen tomt og i garasjen. Gode lysforhold på eiendommen og en utsikt i mot sør mot Sjø og ellers omkringliggende eiendommer. Det er etablert et uthus på eiendommen som er bebygd over på annen matts tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Det forleigges ingen opplysninger om tinglyste forhold på eiendommen

## Siste hjemmelsovergang

### År

1995

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straktiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OR3557>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon