


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Torolv Kveldulvsøns gate 39, 8800
SANDNESSJØEN

 ALSTAHAUG kommune

 gnr. 37, bnr. 199, snr. 9

 Andelsnummer 2

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 04.04.2025

Oppdragsnr.: 10862-1482

Referansenummer: ER4567

Autorisert foretak: Helgeland Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Sørnes

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

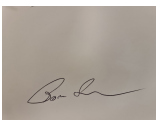
Vi utfører blant annet verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, reklamasjonstakster, skaderapporter, taksering av næringslokaler, lånetakster og vedlikeholdsrapporter.

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har vinduer fra ombyggingsåret 2016, produsert etter datidens krav til isolasjon og energieffektivitet. Vinduene består av 2-lags isolerglass i trerammer, en løsning som var vanlig på ombyggingstidspunktet og som gir en moderat isolerende effekt sammenlignet med dagens mer energieffektive vinduer.

Treverket i rammene fremstår som normalt godt vedlikeholdt, noe som bidrar til økt levetid og opprettholdelse av vinduenes funksjonalitet. For å sikre langvarig holdbarhet anbefales regelmessig vedlikehold, som maling og impregnering, for å beskytte mot fukt og forvitring.

Ved gjennomgang er det ikke registrert punkterte glass, noe som indikerer at vinduene fortsatt er tette og fungerer som de skal. Det anbefales imidlertid å være oppmerksom på eventuelle aldringstegn, som kondens mellom glasslagene eller svekkelse i tetningslister, da dette over tid kan påvirke isolasjonsevnen. Leiligheten har en lyd- og brannør i entreen, noe som bidrar til økt sikkerhet og lydisolasjon mot fellesarealer. Fra stue/kjøkken er det en altandør med utgang til balkong, denne har 2-lags isolerglass i trerammer, noe som gir moderat isolerende effekt og god lysinnslipp.

Ved gjennomgang er ingen avvik registrert på dørene, og de fremstår i normal teknisk stand uten synlige skader eller funksjonelle feil.

Leiligheten har en balkong på ca. 6 m², med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen vender mot sør, noe som gir gode solforhold og naturlig lysinnslipp i oppholdsrommet.

Balkongen gir plass til utemøbler og fungerer som et privat uteområde midt i sentrum, med utsyn mot nærområdet.

Ved befaring er det ikke registrert avvik på balkongen, men generelt anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige flater for å sikre lang levetid og opprettholde funksjonaliteten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har moderne og lyse overflater som gir et rent og tidløst uttrykk.

Gulv:
Parkett i stue, kjøkken, soverom og bod, som gir en varm og naturlig finish.
Vegger:

Hvitmalte vegger i stue, kjøkken, soverom og bod, som gir en lys og luftig følelse.

Tak:
Hvitmalte flater i alle rom, som bidrar til en enhetlig og stilren stil.

Ved gjennomgang er det ikke registrert avvik på overflatene, og de fremstår i normal god stand. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold,

som rengjøring og oppfriskning av maling ved behov, for å bevare et pent uttrykk over tid.

Boligen har betongdekke mellom etasjene, som er vanlig i bygninger av tilsvarende alder og konstruksjon. For å vurdere eventuelle skjevheter i gulvene har takstmannen benyttet laser, som gir en nøyaktig måling av høydeforskjeller.

Målingene viser at skjevhetene varierer fra 5 mm til 10 mm i denne etasjen. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning, materialtretthet eller endringer over tid i den bærende konstruksjonen.

Skjevhetene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes i en eldre bolig med trebjelkelag. Ved renovering eller ombygging kan det være aktuelt å rette opp de mest fremtredende skjevhetene for å forbedre bokomfort og funksjonalitet. Det er montert malte formpresset profilerte dører i denne boligen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet har en moderne og funksjonell utforming med flislagte vegger og gulv, noe som gir en slitesterk og vedlikeholdsvennlig overflate. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, samt servant med underskap, som gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som bidrar til en funksjonell hverdag.

Badet fremstår som normalt godt vedlikeholdt, uten registrerte avvik. Fliser og fuger er i god stand, og det er ingen synlige tegn til fukt- eller vannskader. For å sikre videre levetid og funksjonalitet anbefales regelmessig rengjøring av overflater, kontroll av tetningslister og sluk, samt vedlikehold av sanitærinstallasjoner. Badet har flislagte veggflater, som gir en slitesterk og vedlikeholdsvennlig overflate med god motstandsdyktighet mot fukt og slitasje. Flisene fremstår som hele og i normal god stand, uten registrerte skader eller løse fuger.

Himlingen består av hvitmalt flater, som gir et lyst og rent uttrykk. Overflaten er jevn og uten synlige tegn til misfarging, fuktskader eller sprekker. Regelmessig rengjøring og vedlikehold anbefales for å opprettholde kvaliteten over tid.

Gulvet på badet er flislagt og har en vannbestandig overflate som sikrer god slitestyrke og enkel rengjøring. Fall mot sluk vurderes som tilfredsstillende, og det er ingen registrerte avvik knyttet til gulvkonstruksjonen.

Badet har vannbåren gulvvarme, som gir en jevn og behagelig oppvarming. Gulvvarmen fungerer som primær oppvarmingskilde, og det er ikke registrert feil eller mangler ved varmeinstallasjonen.

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

Gulvet og utførelsen ble gjort i 2015

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, som gir et moderne uttrykk og forenkler rengjøring av gulvflaten. Videre har badet et dusjhjørne, som er plassert slik at vannavrenning fungerer

Beskrivelse av eiendommen

hensiktsmessig mot sluk.

Innredningen består av servant med underskap, som gir praktisk oppbevaringsplass for toalettartikler. Over servanten er det speil, og det er opplegg for vaskemaskin, noe som gir en funksjonell løsning for klesvask.

Sanitærinstallasjonene fremstår i normal god stand, uten registrerte lekkasjer eller feil ved gjennomgang. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre videre drift og levetid.

Badet har et balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning, som bidrar til effektiv fjerning av fukt og gir et godt inneklima. Ventilasjonen skjer via et mekanisk avtrekk, som sørger for kontinuerlig luftsirkulasjon og reduserer risikoen for fuktskader.

Ved gjennomgang fungerer ventilasjonssystemet som forventet, uten registrerte avvik. For å opprettholde god luftkvalitet anbefales regelmessig rengjøring av ventiler og kontroll av anleggets funksjonalitet.

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner. Måling i denne vegg utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er utstyrt med en moderne innredning med laminerte skrog og profilerte hvite fronter, som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Kjøkkenbenken har en slitesterk laminatoverflate, og det er montert vask med blandebatteri.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra Zanussi, inkludert:

Keramisk komfyrtopp

Steke-/grillovn

Kjøle-/frysenskap

Oppvaskmaskin

Innredningen og hvitevarene fremstår i normal god stand, uten registrerte avvik. For å opprettholde funksjonalitet og levetid anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold av både skap, benkeplater og tekniske installasjoner.

Ventilator med avtrekk til kanal over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert vannrør som rør i rør system (plastrør). Med fordelingsskap plasser på badet.

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Leiligheten har et balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning, som sikrer god luftkvalitet og energieffektiv ventilasjon. Systemet sørger for kontinuerlig tilførsel av frisk luft og fjerning av brukt luft, noe som bidrar til et godt inneklima og reduserer risikoen for fuktproblemer.

Ventilasjonsanlegget fungerer som forventet, og det er ikke registrert avvik ved gjennomgang. For å opprettholde optimal funksjonalitet anbefales regelmessig rengjøring av ventiler og kontroll av anlegget, slik at luftstrømmen holdes effektiv og balansert over tid.

Leiligheten har tilgang til felles varmtvannsanlegg, som forsyner boligen med oppvarmet vann til sanitærinstallasjoner og kjøkken. Dette sikrer en stabil og jevn vanntilførsel uten behov for individuell

varmtvannsbereder i leiligheten.

Systemet fungerer som forventet, og det er ikke registrert avvik ved gjennomgang. For å sikre videre drift og energieffektivitet anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av anlegget, særlig med tanke på sirkulasjon, trykk og eventuelle tegn på slitasje i rør eller ventiler.

Leiligheten er utstyrt med vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt soverom. Systemet gir en jevn og behagelig oppvarming, samtidig som det er energieffektivt sammenlignet med tradisjonelle oppvarmingsløsninger.

Ved gjennomgang fungerer anlegget som forventet, og det er ikke registrert avvik. For å opprettholde optimal drift anbefales jevnlig ettersyn av fordelerskap, ventiler og sirkulasjonssystemet, samt lufting av anlegget ved behov for å sikre effektiv varmfordeling. Leiligheten har et elektrisk anlegg fra ombyggingsåret 2016, som er utført i henhold til gjeldende forskrifter på det tidspunktet. Sikringsskapet er plassert innenfor leiligheten og er utstyrt med automatsikringer, noe som gir økt sikkerhet og enklere betjening sammenlignet med eldre skrusikringer.

Anlegget omfatter faste elektriske installasjoner for belysning, oppvarming og hvitevarer på kjøkkenet. Det er også tilrettelagt for tilkobling av vaskemaskin på badet. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Leiligheten er utstyrt med brannvarslingssystem i henhold til krav gjeldende fra ombyggingsåret 2016. Det er montert røykvarslere, som gir tidlig varsling ved branntilløp. I tillegg har bygget pålagte brannsikringstiltak, inkludert brannbøtter mellom boenhetene og mot nabobygg for å hindre spredning av brann og røyk.

Ved gjennomgang fungerer brannvarslingssystemet som forventet, og det er ikke registrert avvik. Det anbefales jevnlig testing av røykvarslere og utskifting av batterier ved behov for å sikre optimal funksjonalitet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	49 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	49 m ²
Totalpris	2 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

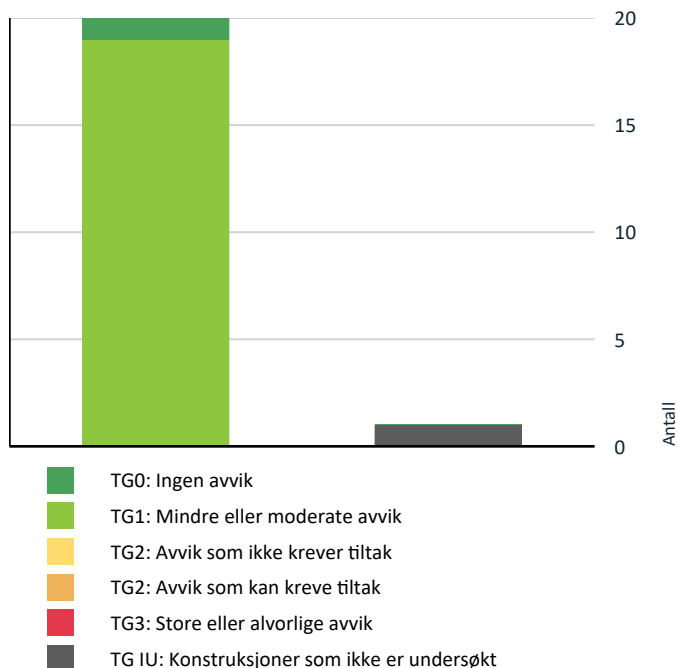
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt og takstmannen tar derfor all forbehold om lovligheter og eventuelt godkjente plantegninger i kommunes arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget ved salg, vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest.» Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.

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.

Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.

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
2003

Kommentar
Byggeåret er tatt i fra offentlig informasjon. Leiligheten sto ferdig i 2015 og alt som er vurdert er i fra dette året.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer fra ombygningsåret 2016, produsert etter datidens krav til isolasjon og energieffektivitet. Vinduene består av 2-lags isolerglass i trerammer, en løsning som var vanlig på ombyggingstidspunktet og som gir en moderat isolerende effekt sammenlignet med dagens mer energieffektive vinduer.

Treverket i rammene fremstår som normalt godt vedlikeholdt, noe som bidrar til økt levetid og opprettholdelse av vinduenes funksjonalitet. For å sikre langvarig holdbarhet anbefales regelmessig vedlikehold, som maling og impregnering, for å beskytte mot fukt og forvitring.

Ved gjennomgang er det ikke registrert punkterte glass, noe som indikerer at vinduene fortsatt er tette og fungerer som de skal. Det anbefales imidlertid å være oppmerksom på eventuelle aldringstegn, som kondens mellom glasslagene eller svekkelse i tetningslister, da dette over tid kan påvirke isolasjonsevnen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Leiligheten har en lyd- og brannør i entreen, noe som bidrar til økt sikkerhet og lydisolasjon mot fellesarealer. Fra stue/kjøkken er det en altandør med utgang til balkong, denne har 2-lags isolerglass i trerammer, noe som gir moderat isolerende effekt og god lysinnslipp.

Ved gjennomgang er ingen avvik registrert på dørene, og de fremstår i normal teknisk stand uten synlige skader eller funksjonelle feil.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 6 m², med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen vender mot sør, noe som gir gode solforhold og naturlig lysinnslipp i oppholdsrommet.

Balkongen gir plass til utemøbler og fungerer som et privat uteområde midt i sentrum, med utsyn mot nrområdet.

Ved befaring er det ikke registrert avvik på balkongen, men generelt anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige flater for å sikre lang levetid og opprettholde funksjonaliteten.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har moderne og lyse overflater som gir et rent og tidløst uttrykk.

Gulv:
Parkett i stue, kjøkken, soverom og bod, som gir en varm og naturlig finish.
Vegger:

Hvitmalte vegger i stue, kjøkken, soverom og bod, som gir en lys og luftig følelse.

Tak:
Hvitmalte flater i alle rom, som bidrar til en enhetlig og stilren stil.

Ved gjennomgang er det ikke registrert avvik på overflatene, og de fremstår i normal god stand. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold, som rengjøring og oppfriskning av maling ved behov, for å bevare et pent uttrykk over tid.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har betongdekke mellom etasjene, som er vanlig i bygninger av tilsvarende alder og konstruksjon. For å vurdere eventuelle skjevheter i gulvene har takstmannen benyttet laser, som gir en nøyaktig måling av høydeforskjeller.

Målingene viser at skjevhetene varierer fra 5 mm til 10 mm i denne etasjen. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning, materialtretthet eller endringer over tid i den bærende konstruksjonen.

Skjevhetene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes i en eldre bolig med trebjelkelag. Ved renovering eller ombygging kan det være aktuelt å rette opp de mest fremtredende skjevhetene for å forbedre bokomfort og funksjonalitet.

TG 1 Innvendige dører

Det er montert malte formpresset profilerte dører i denne boligen

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet har en moderne og funksjonell utforming med flislagte vegger og gulv, noe som gir en slitesterk og vedlikeholdsvennlig overflate. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, samt servant med underskap, som gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som bidrar til en funksjonell hverdag.

Badet fremstår som normalt godt vedlikeholdt, uten registrerte avvik. Fliser og fuger er i god stand, og det er ingen synlige tegn til fukt- eller vannskader. For å sikre videre levetid og funksjonalitet anbefales regelmessig rengjøring av overflater, kontroll av tetningslister og sluk, samt vedlikehold av sanitærinstallasjoner.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad fra byggeåret.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte veggflater, som gir en slitesterk og vedlikeholdsvennlig overflate med god motstandsdyktighet mot fukt og slitasje. Flisene fremstår som hele og i normal god stand, uten registrerte skader eller løse fuger.

Himlingen består av hvitmalte flater, som gir et lyst og rent uttrykk. Overflaten er jevn og uten synlige tegn til misfarging, fuktskader eller sprekker. Regelmessig rengjøring og vedlikehold anbefales for å opprettholde kvaliteten over tid.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet på badet er flislagt og har en vannbestandig overflate som sikrer god slitestyrke og enkel rengjøring. Fall mot sluk vurderes som tilfredsstillende, og det er ingen registrerte avvik knyttet til gulvkonstruksjonen.

Badet har vannbåren gulvvarme, som gir en jevn og behagelig oppvarming. Gulvvarmen fungerer som primær oppvarmingskilde, og det er ikke registrert feil eller mangler ved varmeinstallasjonen.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert en plastsluk i gulvet fra byggeåret. Det er brukt smøremembran som tettesjikt

Gulvet og utførelsen ble gjort i 2015

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bildet viser nyere plastsluk med rester fra smøremembran og slukmansjett.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, som gir et moderne uttrykk og forenkler rengjøring av gulvflaten. Videre har badet et dusjhjørne, som er plassert slik at vannavrenning fungerer hensiktsmessig mot sluk.

Innredningen består av servant med underskap, som gir praktisk oppbevaringsplass for toalettartikler. Over servanten er det speil, og det er opplegg for vaskemaskin, noe som gir en funksjonell løsning for klesvask.

Sanitærinstallasjonene fremstår i normal god stand, uten registrerte lekkasjer eller feil ved gjennomgang. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre videre drift og levetid.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har et balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning, som bidrar til effektiv fjerning av fukt og gir et godt inneklima. Ventilasjonen skjer via et mekanisk avtrekk, som sørger for kontinuerlig luftsirkulasjon og reduserer risikoen for fuktskader.

Ved gjennomgang fungerer ventilasjonssystemet som forventet, uten registrerte avvik. For å opprettholde god luftkvalitet anbefales regelmessig rengjøring av ventiler og kontroll av anleggets funksjonalitet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner. Måling i denne vegg utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bildet viser at jeg har utført fuktmåling i vegg. Ingen utslag på fukt på kontrollerte steder.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er utstyrt med en moderne innredning med laminerte skrog og profilerte hvite fronter, som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Kjøkkenbenken har en slitesterk laminatoverflate, og det er montert vask med blandebatteri.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra Zanussi, inkludert:

Keramisk komfyrtopp

Steke-/grillovn

Kjøle-/fryseskap

Oppvaskmaskin

Innredningen og hvitevarene fremstår i normal god stand, uten registrerte avvik. For å opprettholde funksjonalitet og levetid anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold av både skap, benkeplater og tekniske installasjoner.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkenet fra byggeåret 2015

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til kanal over stekesone.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er montert vannrør som rør i rør system (plastrør). Med fordelingsskap plasser på badet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten har et balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning, som sikrer god luftkvalitet og energieffektiv ventilasjon. Systemet sørger for kontinuerlig tilførsel av frisk luft og fjerning av brukt luft, noe som bidrar til et godt innneklima og reduserer risikoen for fuktproblemer.

Ventilasjonsanlegget fungerer som forventet, og det er ikke registrert avvik ved gjennomgang. For å opprettholde optimal funksjonalitet anbefales regelmessig rengjøring av ventiler og kontroll av anlegget, slik at luftstrømmen holdes effektiv og balansert over tid.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har tilgang til felles varmtvannsanlegg, som forsyner boligen med oppvarmet vann til sanitærinstallasjoner og kjøkken. Dette sikrer en stabil og jevn vanntilførsel uten behov for individuell varmtvannsbereider i leiligheten.

Systemet fungerer som forventet, og det er ikke registrert avvik ved gjennomgang. For å sikre videre drift og energieffektivitet anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av anlegget, særlig med tanke på sirkulasjon, trykk og eventuelle tegn på slitasje i rør eller ventiler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er utstyrt med vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt soverom. Systemet gir en jevn og behagelig oppvarming, samtidig som det er energieffektivt sammenlignet med tradisjonelle oppvarmingsløsninger.

Ved gjennomgang fungerer anlegget som forventet, og det er ikke registrert avvik. For å opprettholde optimal drift anbefales jevnlig ettersyn av fordelerskap, ventiler og sirkulasjonssystemet, samt lufting av anlegget ved behov for å sikre effektiv varmfordeling.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG IU 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 forenklete 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.

Leiligheten har et elektrisk anlegg fra ombyggingsåret 2016, som er utført i henhold til gjeldende forskrifter på det tidspunktet. Sikringsskapet er plassert innenfor leiligheten og er utstyrt med automatsikringer, noe som gir økt sikkerhet og enklere betjening sammenlignet med eldre skrusikringer.

Anlegget omfatter faste elektriske installasjoner for belysning, oppvarming og hvitevarer på kjøkken. Det er også tilrettelagt for tilkobling av vaskemaskin på badet. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Generell kommentar

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. Jeg, Gøran Sørnes, bekrefter herved at jeg har gjennomført en visuell kontroll av det elektriske anlegget i boligen beliggende Torolv kveldulvsosgate 36. Jeg understreker at jeg ikke er utdannet eller sertifisert fagperson innen elektro, og mine vurderinger er derfor ikke å anse som en faglig vurdering eller garanti for det elektriske anleggets tilstand, sikkerhet eller samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Enhver kjøper eller interessent anbefales på det sterkeste å engasjere en autorisert elektriker for en grundig faglig vurdering av anleggets tilstand før kjøp eller overtakelse.

Denne erklæringen er utarbeidet for å tydeliggjøre mitt ansvar i forbindelse med salg av eiendommen og for å forebygge eventuelle misforståelser eller fremtidige krav knyttet til det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med brannvarslingssystem i henhold til krav gjeldende fra ombyggingsåret 2016. Det er montert røykvarslere, som gir tidlig varslings ved branntilfeller. I tillegg har bygget pålagt brannsikringstiltak, inkludert brannndører mellom boenhetene og mot nabobygg for å hindre spredning av brann og røyk.

Ved gjennomgang fungerer brannvarslingssystemet som forventet, og det er ikke registrert avvik. Det anbefales jevnlig testing av røykvarslere og utskifting av batterier ved behov for å sikre optimal funksjonalitet.

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

Tilstandsrapport

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
49 m²/47 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Stue, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig
Kr 2 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag **2 150 000**

Fradrag for andel felles gjeld - 832 250

Konklusjon markedsverdi **1 300 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Leiligheten ligger meget sentralt til midt i Sandnessjøen sentrum der man har et sentrum kan by på.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Torolv Kveldulvsos gate 35 ,8800 SANDNESSJØEN 56 m ² 1962 2 sov	03-05-2021	2 350 000	2 600 000	51 771	2 651 771	47 353
2 Torolv Kveldulvsos gate 39 ,8800 SANDNESSJØEN 46 m ² 2015 1 sov	06-02-2023	1 000 000	1 000 000	761 724	1 761 724	38 298
3 Havnegata 9G ,8800 SANDNESSJØEN 66 m ² 2000 1 sov	20-06-2024	2 250 000	2 250 000		2 250 000	34 091

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	95 724
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	95 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	47	2		49	10
SUM	47	2			10
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Stue, Bod	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt og takstmannen tar derfor all forbehold om lovligheter og eventuelt godkjente plantegninger i kommunes arkiver.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Gøran Sørnes	Takstingeniør
	Eirik Hansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	199		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torolv Kveldulvsøns gate 39

Hjemmelshaver

Fjord Brygge Borettslag

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
2	832 250 03.04.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	640 087	Samlet innskuddskapital:	4 500 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 9 038 641
Disponible midler:	537 800	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	13 538 641

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Torolv Kveldulvsos gate 39, 8800 Sandnessjøen, med umiddelbar nærhet til gågaten og byens sentrumsfunksjoner. Beliggenheten gir enkel tilgang til butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud, samtidig som det er gode adkomstmuligheter både fra Tårekanalen og Gågata.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Leiligheten er en del av Fjord Brygge Borettslag, som ligger på en eiet tomt på 2 000 m². Området er regulert for boligformål, og leilighetene har tidligere vært brukt som kontorlokaler før de ble ombygget til boliger.

Om tomten

Tomten er regulert for boligformål, og leiligheten er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er utsikt i mot omkringliggende eiendommer og altanen er sør/vest vendt

Tinglyste/andre forhold

Det finnes ingen tinglyste forhold på eiendommen i følge grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 150 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ER4567>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon