




Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Novikveien 101 C, 8802 SANDNESSJØEN
 ALSTAHAUG kommune
gnr. 37, bnr. 1118
Andelsnummer 5

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 10.02.2025

Rapportdato: 21.03.2025

Oppdragsnr.: 10862-1476

Referansenummer: IF1744

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

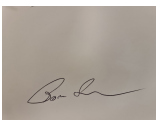
Vi utfører blant annet verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, reklamasjonstakster, skaderapporter, taksering av næringslokaler, lånetakster og vedlikeholdsrapporter.

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
- løsløse 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: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med vinduer med 2-lags isolerglass montert i trerammer. Vinduene er originale fra byggeåret 2013 og fremstår i normal teknisk stand i henhold til forventet levetid. Isolerglass gir god varmeisolasjon og bidrar til energieffektivitet, samtidig som trerammene gir et estetisk tiltalende uttrykk og naturlig tilpasning til byggets øvrige fasade.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til skader, deformasjoner, lekkasjer eller punkteringer i glassene. Det er heller ikke observert tegn til råte eller slitasje på karm og ramme. Alle vinduer fungerer som tiltenkt, med normal åpne- og lukkemekanisme uten unormale motstand eller funksjonssvikt.

Ingen avvik eller behov for utbedring ble registrert ved befaringen. Videre vedlikehold bør utføres etter behov, i tråd med normale vedlikeholdsrutiner for trevinduer, inkludert overflatebehandling for å beskytte mot vær og fuktighet.

Ved hovedinngangen er det montert en isolert ytterdør med treramme. Døren er fra byggeåret og gir god isolasjon, både termisk og lydmessig. Trerammen gir et solid og estetisk tiltalende uttrykk som harmonerer med bygningens øvrige fasade.

I tillegg er det montert en altandør med 2-lags isolerglass i treramme, også fra byggeåret. Isolerglasset bidrar til energieffektivitet og reduserer varmetap, samtidig som det slipper inn naturlig lys og gir en visuell forbindelse mellom inne- og uterommet.

Ved befaringen ble det konstatert at begge dørene er normalt godt vedlikeholdt, uten synlige skader eller tegn til unormalt slitasje. Overflatene har en naturlig brukslitasje som er forventet ut fra alder og bruk. Lukkemekanismer og hengsler fungerer som tiltenkt, uten unormale bevegelser eller funksjonssvikt.

For å opprettholde dørenes levetid anbefales det jevnlig vedlikehold, inkludert kontroll av tetningslister, smøring av hengsler og eventuell overflatebehandling av trerammene for beskyttelse mot vær og fuktighet.

Boligen har en altan med utgang fra stuen, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og et godt utemiljø. Altanen er utstyrt med et solid ståltrekkverk med en høyde på 1 meter, i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Ståltrekkverket bidrar til god sikkerhet samtidig som det gir et moderne og stilrent uttrykk.

Ved befaringen ble det observert at altanen er normalt godt vedlikeholdt, uten tegn til vesentlige skader eller slitasje. Rekkverket fremstår stabilt og funksjonelt, og det ble ikke registrert tegn til rust eller løse festepunkter. Gulvoverflaten på altanen har normal brukslitasje, men ingen tegn til råte, sprekker eller skader som påvirker funksjonaliteten.

For å opprettholde altanens tilstand over tid anbefales jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring og inspeksjon av rekkverkets festepunkter, samt eventuelt vedlikeholdsarbeid på gulvflater for å

beskytte mot vær og fuktighet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har overflater som består av :

- Gulv: Laminat, flis i entrè
- Veggflater: Malte plater
- Himling/innvendig/tak: Malte plater

Overflaten fremstår godt vedlikeholdt

Boligen har betong 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 ca 5 mm målt i stue/kjøkken. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer.

Det er ikke utført Radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område som defineres som gult nivå.

Pipe av elementer og innvendig røykrør originalt fra byggeår. Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue.

Formpresset dører i trerammer.

Dørene er malt og fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er fra byggeåret og har flislagte vegger og foliert ståltak i taket og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er montert et plastsluk og påført membran. Rommet er utstyrt med innredning som inkluderer en heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg, stålvaskesekum og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas gjennom et balansert ventilasjonssystem.

Veggflatene på badet er kledd med fliser, noe som gir en slitesterk og fuktbestandig overflate. Himlingen består av folierte stålblader og er utstyrt med integrerte spotter, som gir jevn og funksjonell belysning i rommet.

Det er gjennomført en fuktmåling med egnet måleinstrument på tilgjengelige og relevante områder. Målingen viste ingen tegn til unormale fuktverdier på befaringsstidspunktet. Dette indikerer at det ikke er registrert fuktskader eller tegn til lekkasje i de områdene som ble undersøkt,

Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er fall mot sluk. Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv.

På gulvet er det montert en plastsluk, som er en moderne og driftssikker løsning for effektiv vannavrenning. Plastsluk er kjent for sin holdbarhet og motstandsdyktighet mot korrosjon, noe som bidrar til redusert risiko for lekkasjer og skader over tid.

Som tettesjikt er det benyttet smøremembran, som gir en fleksibel og helhetlig vanntetting av gulvet. Smøremembran er en vanlig løsning i våtrom og sørger for at fukt ikke trenger inn i

Beskrivelse av eiendommen

underliggende konstruksjoner, forutsatt at den er riktig påført og intakt.

Løsningen er fra byggeåret 2014, og ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til skader, slitasje eller feil ved sluk eller membran. For å sikre videre levetid anbefales jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring av sluket for å unngå oppsamling av smuss og hår, samt inspeksjon av tettesjiktet for eventuelle tegn til svekkelser. Badet er utstyrt med moderne innredninger som sikrer funksjonalitet og et stilrent uttrykk. Følgende installasjoner er montert:

Vegghengt toalett – En plassbesparende løsning som gir et ryddig og moderne uttrykk. Den skjulte sisterneen bidrar til enklere rengjøring og bedre estetikk.

Baderomsinnredning – Praktisk innredning som gir god oppbevaringsplass for toalettsaker og andre nødvendigheter. Utførelsen er tilpasset baderommets stil og funksjonalitet.

Dusjhjørne med glassvegger – En elegant og romslig dusjløsning som gir god beskyttelse mot vannsøl, samtidig som glassveggene gir en åpen og lys følelse i rommet.

Opplegg for vaskemaskin – Tilrettelagt for installasjon av vaskemaskin, med nødvendig vann- og avløpstilkobling. Dette gir en praktisk vaskeløsning innenfor baderommets rammer.

Innredningen er fra byggeåret og fremstår i normalt vedlikeholdt stand uten synlige skader eller vesentlige slitasjetegn.

Funksjonaliteten på installasjonene vurderes som tilfredsstillende. For å opprettholde god tilstand anbefales regelmessig rengjøring og vedlikehold, spesielt av sanitærinstallasjoner og bevegelige deler. Badet er utstyrt med et mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget, som sørger for kontinuerlig utskifting av luft og effektiv fjerning av fuktighet. Dette bidrar til et godt inneklima og reduserer risikoen for kondens og fuktskader.

For å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømming er det tilrettelagt for tilluft via dørspalte eller ventil under døren. Denne løsningen sørger for at frisk luft tilføres badet, slik at ventilasjonssystemet fungerer optimalt.

Ved befaringen ble det ikke registrert mangler eller avvik knyttet til ventilasjonen. Det anbefales jevnlig rengjøring av ventiler for å opprettholde god luftgjennomstrømming og funksjonalitet i anlegget.

Det er utført en fukttest i tilgjengelig inspeksjonsluke. Ingen utsalg på fukt på kontrollerte steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen består av en funksjonell og moderne løsning med hvite, profilerte fronter som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Benkeplatene er utført i laminat, noe som gir en solid arbeidsflate med et naturlig og varmt preg. Nedfelt i benkeplaten er en oppvaskkum i rustfritt stål, som er en praktisk og slitesterk løsning for daglig bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Oppvaskmaskin – Integret for en sømløs design og effektiv oppvaskhåndtering.

Kjøleskap – Plassert i innredningen for enkel tilgang og god oppbevaringskapasitet.

Platetopp og steikovn.

Ved befaringen fremstår kjøkkeninnredningen i normalt vedlikeholdt stand, uten synlige skader eller vesentlige slitasjetegn. For å opprettholde kvalitet og levetid anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold av fronter, benkeplater og hvitevarer.

På kjøkkenet er det montert en avtrekksvifte over platetoppen, med utlufting direkte til fri luft. Dette sikrer effektiv fjerning av matos, damp og lukt, noe som bidrar til et bedre inneklima og reduserer risikoen for fukt- og fettavleiringer i rommet.

Viften er tilpasset kjøkkenets utforming og har en funksjonell plassering for optimal ventilasjon. Den vurderes å være i normalt vedlikeholdt stand og fungerer som tiltenkt. For å opprettholde god effekt anbefales regelmessig rengjøring av fettfilteret samt kontroll av avtrekkskanalen for å sikre fri luftstrøm og hindre oppsamling av fett og støv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med et moderne rør-i-rør-system med plastrør, som gir en sikker og fleksibel vannforsyning. Dette systemet bidrar til redusert risiko for lekkasjer, da vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, som igjen leder eventuell lekkasjevann til et kontrollert avløp.

Vannfordelingen skjer via et fordelingsskap, som er plassert på badet. Fordelingsskapet samler tilkoblingspunktene for de ulike vannrørene og gir enkel tilgang for inspeksjon og vedlikehold.

Ved befaringen ble det ikke registrert avvik eller tegn til lekkasjer i systemet. Det anbefales regelmessig kontroll av fordelingsskapet for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig, samt generell oppfølging av rør-i-rør-systemets tilstand i henhold til anbefalte vedlikeholdsrutiner.

Boligen er utstyrt med et avløpssystem bestående av plastrør, som er en moderne og vedlikeholdsvennlig løsning. Plastrør benyttes ofte i avløpsinstallasjoner grunnet deres holdbarhet, motstandsdyktighet mot korrosjon og fleksibilitet i tilpasning til ulike installasjoner.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller funksjonelle avvik ved avløpssystemet. Rørene fremstår i normalt vedlikeholdt stand, og avløpsfunksjonen vurderes som tilfredsstillende.

For å opprettholde et godt fungerende avløpssystem anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold, inkludert forebygging av tilstoppinger ved bruk av avløpsrens etter behov, samt kontroll av eventuelle sluk og vannlåser.

Boligen er utstyrt med et balansert ventilasjonsanlegg, som sørger for kontinuerlig tilførsel av filtrert friskluft til oppholdsrom, samtidig som brukt luft trekkes ut fra våtrom og kjøkken. Systemet er utstyrt med varmegjenvinning, som bidrar til redusert varmetap og bedre energieffektivitet.

Ved befaringen ble det ikke registrert avvik ved ventilasjonsanlegget, og det fremstår i normalt vedlikeholdt stand. For å opprettholde optimal drift anbefales regelmessig vedlikehold, inkludert rengjøring eller utskifting av filtre, samt kontroll av ventilasjonskanaler og

Beskrivelse av eiendommen

aggregat for å sikre effektiv luftgjennomstrømning.

Boligen er utstyrt med en varmepumpe, som bidrar til energieffektiv oppvarming og et godt inneklima. Varmepumpen var påslått under befaringen, og den fungerte som forventet uten registrerte avvik.

Varmepumper gir en jevn og behagelig temperatur ved å hente energi fra uteluften og overføre den til boligen. Dette gir både økonomiske besparelser og en miljøvennlig oppvarmingsløsning.

For å sikre optimal drift og levetid anbefales regelmessig vedlikehold, inkludert rengjøring av filtre, kontroll av utedelens luftinntak, og service i henhold til produsentens anbefalinger. Boligen er utstyrt med en varmtvannsbereder med en kapasitet på 200 liter, installert i 2013 på badet. Berederen forsyner boligen med varmt vann til både sanitærinstallasjoner og kjøkken, og kapasiteten er tilpasset normalt forbruk for en husholdning av denne størrelsen.

Ved befaringen ble det ikke registrert avvik, og berederen fremstår i normalt vedlikeholdt stand. For å opprettholde driftssikkerhet og forlenge levetiden anbefales jevnlig vedlikehold, inkludert kontroll av sikkerhetsventil, rengjøring av sluk ved eventuell lekkasjesikring, samt periodisk sjekk av varmeelement og anode etter produsentens spesifikasjoner.

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Det er montert inn felles brannvarsling i denne boligen der det er skrudd opp brannvarslere i taket rundt om i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	106 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	106 m ²
Totalpris	5 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

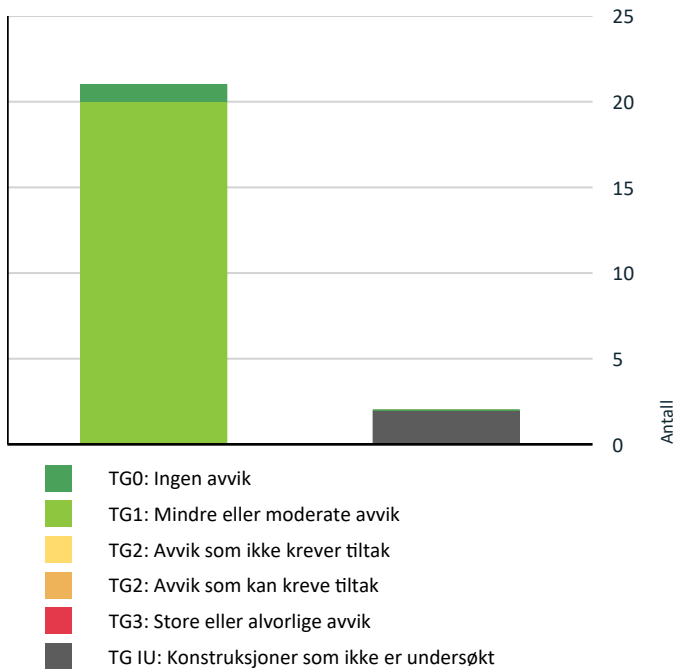
Boligbygg med flere boenheter

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

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.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! 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

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen er utstyrt med vinduer med 2-lags isolerglass montert i trerammer. Vinduene er originale fra byggeåret 2013 og fremstår i normal teknisk stand i henhold til forventet levetid. Isolerglass gir god varmeisolasjon og bidrar til energieffektivitet, samtidig som trerammene gir et estetisk tiltalende uttrykk og naturlig tilpasning til byggets øvrige fasade.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til skader, deformasjoner, lekkasjer eller punkteringer i glassene. Det er heller ikke observert tegn til råte eller slitasje på karm og ramme. Alle vinduer fungerer som tiltenkt, med normal åpne- og lukkemekanisme uten unormale motstand eller funksjonssvikt.

Ingen avvik eller behov for utbedring ble registrert ved befaringen. Videre vedlikehold bør utføres etter behov, i tråd med normale vedlikeholdsrutiner for trevinduer, inkludert overflatebehandling for å beskytte mot vær og fuktighet.

TG 1 Dører

Ved hovedinngangen er det montert en isolert ytterdør med treramme. Døren er fra byggeåret og gir god isolasjon, både termisk og lydmessig. Trerammen gir et solid og estetisk tiltalende uttrykk som harmonerer med bygningens øvrige fasade.

I tillegg er det montert en altandør med 2-lags isolerglass i treramme, også fra byggeåret. Isolerglasset bidrar til energieffektivitet og reduserer varmetap, samtidig som det slipper inn naturlig lys og gir en visuell forbindelse mellom inne- og uterommet.

Ved befaringen ble det konstatert at begge dørene er normalt godt vedlikeholdt, uten synlige skader eller tegn til unormalt slitasje. Overflatene har en naturlig bruksslitasje som er forventet ut fra alder og bruk. Lukkemekanismer og hengsler fungerer som tiltenkt, uten unormale bevegelser eller funksjonssvikt.

For å opprettholde dørenes levetid anbefales det jevnlig vedlikehold, inkludert kontroll av tetningslister, smøring av hengsler og eventuell overflatebehandling av trerammene for beskyttelse mot vær og fuktighet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en altan med utgang fra stuen, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og et godt utemiljø. Altanen er utstyrt med et solid stålrekkverk med en høyde på 1 meter, i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Stålrekkverket bidrar til god sikkerhet samtidig som det gir et moderne og stilrent uttrykk.

Ved befaringen ble det observert at altanen er normalt godt vedlikeholdt, uten tegn til vesentlige skader eller slitasje. Rekkverket fremstår stabilt og funksjonelt, og det ble ikke registrert tegn til rust eller løse festepunkter. Gulvoverflaten på altanen har normal bruksslitasje, men ingen tegn til råte, sprekker eller skader som påvirker funksjonaliteten.

For å opprettholde altanens tilstand over tid anbefales jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring og inspeksjon av rekkverkets festepunkter, samt eventuelt vedlikeholdsarbeid på gulvflater for å beskytte mot vær og fuktighet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har overflater som består av :

- Gulv: Laminat, flis i entrè
- Veggflater: Malte plater
- Himling/innvendig/tak: Malte plater

Overflaten fremstår godt vedlikeholdt

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har betong 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 ca 5 mm målt i stue/kjøkken. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer.

TG IU Radon

Det er ikke utført Radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område som defineres som gult nivå.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av elementer og innvendig røykrør originalt fra byggeår. Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue.

TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører i trerammer. Dørene er malt og fra byggeår.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeåret og har flislagte vegger og foliert ståltak i taket og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er montert et plastsluk og påført membran. Rommet er utstyrt med innredning som inkluderer en heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg, stålvaskekum og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas gjennom et balansert ventilasjonssystem.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflatene på badet er kledd med fliser, noe som gir en slitesterk og fuktbestandig overflate. Himlingen består av folierte stålplater og er utstyrt med integrerte spotter, som gir jevn og funksjonell belysning i rommet.

Det er gjennomført en fuktmåling med egnet måleinstrument på tilgjengelige og relevante områder. Målingen viste ingen tegn til unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Dette indikerer at det ikke er registrert fuktskader eller tegn til lekkasje i de områdene som ble undersøkt,

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er fall mot sluk. Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv.



Bildet viser at jeg har brukt laser for å sjekke fall forhold på bade gulvet. Laser høyden er 45mm ved laser.



Bildet viser at laser høyden er ca 10mm tatt ved døråpning. tilfredsstillende fall forhold på bade gulvet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

På gulvet er det montert en plastsluk, som er en moderne og driftssikker løsning for effektiv vannavrenning. Plastsluk er kjent for sin holdbarhet og motstandsdyktighet mot korrosjon, noe som bidrar til redusert risiko for lekkasjer og skader over tid.

Som tettesjikt er det benyttet smøremembran, som gir en fleksibel og helhetlig vanntetting av gulvet. Smøremembran er en vanlig løsning i våtrom og sørger for at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner, forutsatt at den er riktig påført og intakt.

Løsningen er fra byggeåret 2014, og ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til skader, slitasje eller feil ved sluk eller membran. For å sikre videre levetid anbefales jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring av sluket for å unngå oppsamling av smuss og hår, samt inspeksjon av tettesjiktet for eventuelle tegn til svekkelser.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med moderne innredninger som sikrer funksjonalitet og et stilrent uttrykk. Følgende installasjoner er montert:

Vegghengt toalett – En plassbesparende løsning som gir et ryddig og moderne uttrykk. Den skjulte susterneen bidrar til enklere rengjøring og bedre estetikk.

Baderomsinnredning – Praktisk innredning som gir god oppbevaringsplass for toalettsaker og andre nødvendigheter. Utførelsen er tilpasset baderommets stil og funksjonalitet.

Dusjhjørne med glassvegger – En elegant og romslig dusjløsning som gir god beskyttelse mot vannsøl, samtidig som glassveggene gir en åpen og lys følelse i rommet.

Opplegg for vaskemaskin – Tilrettelagt for installasjon av vaskemaskin, med nødvendig vann- og avløpstilkobling. Dette gir en praktisk vaskeløsning innenfor baderommets rammer.

Innredningen er fra byggeåret og fremstår i normalt vedlikeholdt stand uten synlige skader eller vesentlige slitasjetegn. Funksjonaliteten på installasjonene vurderes som tilfredsstillende. For å opprettholde god tilstand anbefales regelmessig rengjøring og vedlikehold, spesielt av sanitærinstallasjoner og bevegelige deler.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Badet er utstyrt med et mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget, som sørger for kontinuerlig utskifting av luft og effektiv fjerning av fuktighet. Dette bidrar til et godt inn klima og reduserer risikoen for kondens og fuktskader.

For å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning er det tilrettelagt for tilluft via dørspalte eller ventil under døren. Denne løsningen sørger for at frisk luft tilføres badet, slik at ventilasjonssystemet fungerer optimalt.

Ved befaringen ble det ikke registrert mangler eller avvik knyttet til ventilasjonen. Det anbefales jevnlig rengjøring av ventiler for å opprettholde god luftgjennomstrømning og funksjonalitet i anlegget.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fukttest i tilgjengelig inspeksjonsluke. Ingen utsalg på fukt på kontrollerte steder.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av en funksjonell og moderne løsning med hvite, profilerte fronter som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Benkeplatene er utført i laminat, noe som gir en solid arbeidsflate med et naturlig og varmt preg. Nedfelt i benkeplaten er en oppvaskkum i rustfritt stål, som er en praktisk og slitesterk løsning for daglig bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Oppvaskmaskin – Integrert for en sømløs design og effektiv oppvaskhåndtering.

Kjøleskap – Plassert i innredningen for enkel tilgang og god oppbevaringskapasitet.

Platetopp og steikovn.

Ved befaringen fremstår kjøkkeninnredningen i normalt vedlikeholdt stand, uten synlige skader eller vesentlige slitasjetegn. For å opprettholde kvalitet og levetid anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold av fronter, benkeplater og hvitevarer.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

På kjøkkenet er det montert en avtrekksvifte over platetoppen, med utlufting direkte til fri luft. Dette sikrer effektiv fjerning av matos, damp og lukt, noe som bidrar til et bedre inn klima og reduserer risikoen for fukt- og fettavleiringer i rommet.

Viften er tilpasset kjøkkenets utforming og har en funksjonell plassering for optimal ventilasjon. Den vurderes å være i normalt vedlikeholdt stand og fungerer som tiltenkt. For å opprettholde god effekt anbefales regelmessig rengjøring av fettfilteret samt kontroll av avtrekkskanalen for å sikre fri luftstrøm og hindre oppsamling av fett og støv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med et moderne rør-i-rør-system med plastrør, som gir en sikker og fleksibel vannforsyning. Dette systemet bidrar til redusert risiko for lekkasjer, da vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, som igjen leder eventuell lekkasjevann til et kontrollert avløp.

Vannfordelingen skjer via et fordelingsskap, som er plassert på badet. Fordelingskapet samler tilkoblingspunktene for de ulike vannrørene og gir enkel tilgang for inspeksjon og vedlikehold.

Ved befaringen ble det ikke registrert avvik eller tegn til lekkasjer i systemet. Det anbefales regelmessig kontroll av fordelingskapet for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig, samt generell oppfølging av rør-i-rør-systemets tilstand i henhold til anbefalte vedlikeholdsrutiner.

TG 1 Avløpsrør

Boligen er utstyrt med et avløpssystem bestående av plastrør, som er en moderne og vedlikeholdsvennlig løsning. Plastrør benyttes ofte i avløpsinstallasjoner grunnet deres holdbarhet, motstandsdyktighet mot korrosjon og fleksibilitet i tilpasning til ulike installasjoner.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller funksjonelle avvik ved avløpssystemet. Rørene fremstår i normalt vedlikeholdt stand, og avløpsfunksjonen vurderes som tilfredsstillende.

For å opprettholde et godt fungerende avløpssystem anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold, inkludert forebygging av tilstoppinger ved bruk av avløpsrens etter behov, samt kontroll av eventuelle sluk og vannlåser.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er utstyrt med et balansert ventilasjonsanlegg, som sørger for kontinuerlig tilførsel av filtrert friskluft til oppholdsrom, samtidig som brukt luft trekkes ut fra våtrom og kjøkken. Systemet er utstyrt med varmegjenvinning, som bidrar til redusert varmetap og bedre energieffektivitet.

Ved befaringen ble det ikke registrert avvik ved ventilasjonsanlegget, og det fremstår i normalt vedlikeholdt stand. For å opprettholde optimal drift anbefales regelmessig vedlikehold, inkludert rengjøring eller utskifting av filtre, samt kontroll av ventilasjonskanaler og aggregat for å sikre effektiv luftgjennomstrømming.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen er utstyrt med en varmepumpe, som bidrar til energieffektiv oppvarming og et godt inneklima. Varmepumpen var påslått under befaringen, og den fungerte som forventet uten registrerte avvik.

Varmepumper gir en jevn og behagelig temperatur ved å hente energi fra uteluften og overføre den til boligen. Dette gir både økonomiske besparelser og en miljøvennlig oppvarmingsløsning.

For å sikre optimal drift og levetid anbefales regelmessig vedlikehold, inkludert rengjøring av filtre, kontroll av utedelens luftinntak, og service i henhold til produsentens anbefalinger.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med en varmtvannsbereder med en kapasitet på 200 liter, installert i 2013 på badet. Berederen forsyner boligen med varmt vann til både sanitærinstallasjoner og kjøkken, og kapasiteten er tilpasset normalt forbruk for en husholdning av denne størrelsen.

Ved befaringen ble det ikke registrert avvik, og berederen fremstår i normalt vedlikeholdt stand. For å opprettholde driftssikkerhet og forlenge levetiden anbefales jevnlig vedlikehold, inkludert kontroll av sikkerhetsventil, rengjøring av sluk ved eventuell lekkasjesikring, samt periodisk sjekk av varmeelement og anode etter produsentens spesifikasjoner.

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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke fag mann 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 i Novikveien 101C. 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

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.

Det er montert inn felles brannvarsling i denne boligen der det er skrudd opp brannvarslere i taket rundt om i boligen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

106 m²/101 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad/vaskerom,
Entré, Gang, 3 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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 5 000 000

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		5 650 000
Fradrag for andel felles gjeld	-	2 154 000
Konklusjon markedsverdi		3 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Boligmarkedet i Sandnessjøen har vært preget av økende etterspørsel de siste årene, med begrenset tilgang på nye boliger. Per februar 2025 er det registrert 1 433 boliger i postnummer 8800 Sandnessjøen, og markedet viser en tendens til høy aktivitet.

I Alstahaug kommune var det i mai 2024 kun 37 boliger til salgs, og ifølge lokale eiendomsmeglere kan knapphet på boliger føre til en akutt etterspørsel. Dette har bidratt til en stabil prisutvikling og gode salgsbetingelser for selgere.

Totalt er det registrert 3 407 boliger med dokumenterte salgspriser i kommunen, og boligverdiene påvirkes av beliggenhet, standard og markedstrender. Sandnessjøen har et aktivt boligmarked, hvor sentrumsnære eiendommer og kvalitetsboliger er spesielt attraktive.

Den generelle markedsutviklingen tyder på fortsatt stabilitet, men kjøpere og selgere bør følge med på tilbud og etterspørsel i takt med samfunns- og næringsutviklingen i regionen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Novikveien 101A ,8802 SANDNESSJØEN 86 m ² 2013 2 sov	27-04-2022	2 100 000	2 800 000	1 794 000	4 594 000	53 419
2 Novikveien 105D ,8802 SANDNESSJØEN 100 m ² 2015 3 sov	28-03-2023	2 800 000	3 025 000	2 304 000	5 329 000	53 290
3 Novikveien 105C ,8802 SANDNESSJØEN 104 m ² 2015 3 sov	06-02-2025	3 100 000	2 800 000	2 471 755	5 271 755	50 690

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 140 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **4 140 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 850 000

Beregnet tomteverdi

Kr. **850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. **5 000 000**

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.



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 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	101	5		106	
SUM	101	5			
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Bod	Bod 2	

Kommentar

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 byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	96	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Gøran Sørnes	Takstingeniør
	Eirik Hansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	1118		0	3676.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Novikveien 101 C

Hjemmelshaver

Lyngåsen Panorama Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LYNGÅSEN PANORAMA BORETTSLAG	812211102			Hansen Bodhild Johanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
5	2 154 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet med nærhet til et variert utvalg av fasiliteter, inkludert dagligvarebutikker, bensinstasjoner og et solstudio. Videre finnes et nylig etablert treningssenter i umiddelbar nærhet.

Eiendommen ligger også i kort avstand til naturområder med turstier som gir tilgang til blant annet Åsen, et kjent utsiktspunkt i området. Dette gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Når det gjelder skolekrets, sokner eiendommen til Ura barneskole, mens Bjarnetjønna skole dekker mellomtrinnet. Ungdomsskole og videregående skole ligger også innen rimelig avstand. Boligen er lokalisert omtrent 2 km fra Sandnessjøen sentrum og har gode kollektivtransportforbindelser. Området tilbyr også et bredt utvalg av fritidsaktiviteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i eldre reguleringsplan for Novikveien med plan-ID 30041, datert 04.11.09. I henhold til kommuneplanen skal denne reguleringsplanen fortsatt gjelde.

Om tomten

Tomten er en eiet tomt som er opparbeidet med plen, beplantning i form av buskvekster samt gangstier med grusdekke. Eiendommen har utsyn mot Alstenfjorden, fjellformasjonen Dønnmannen, nærliggende eiendommer samt deler av Herøy i vest. Det er gode lysforhold på eiendommen. Parkering skjer på oppstillingsplass i et felles garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Det forleigges ingen opplysninger om tinglyste forhold på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

År
2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

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/IF1744>

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