

Tilstandsrapport

📍 Strandavegen 48, 6905 FLORØ

📖 KINN kommune

gnr. 27,27, bnr. 1120,1124, snr. 0,0

Markedsverdi

2 850 000

Areal (BRA): ½ part av en tomannsbolig 98 m²



Befaringsdato: 16.02.2024

Rapportdato: 16.02.2024

Oppdragsnr.: 20721-1035

Referansenummer: UL1432

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Kristian Høiland



 **NTC**
NORDFJORD TAKST & CONSULTING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Nordfjord Takst & Consulting

Nordfjord Takst & Consulting AS (NTC) er autorisert medlem av Norsk takst og har sertifiserte takstingeniører innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, landbrukseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyser, taksering av innbo og løsøre samt forsikringskadeskjønn.

Vi har takstingeniører som er godkjent TEGoVA ResidentialValuer (TRV) og Recognised European Valuer (REV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. Dette er den høyeste internasjonale anerkjennelsen man kan oppnå ved verdisetning av fast eiendom.

NTC har flere rådgivende ingeniører og sivilarkitekter som tilbyr tjenester innenfor arkitektur, planarbeid, søknadsprosesser og prosjektering. NTC leverer også tjenester som byggeledelse, brannprosjektering, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging med mer.

For ytterligere opplysninger henvises det til www.nordfjordtakst.no, www.norsktakst.no og www.tegova.org



Rapportansvarlig

Jon Kristian Høiland

Uavhengig Takstingeniør

jon@nordfjordtakst.no

991 04 471



Medlem av
NITO



NTC
NORDFJORD TAKST & CONSULTING

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Tomannsboligen er fra 1994 og er forventet å være oppført iht. datidens gjeldene forskrifter og byggeskikk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	98 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	98 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

½ part av en tomannsbolig

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1.etg.	50	0	0	50
U.etg.	48	0	0	48
Sum	98	0	0	
Sum BRA	98			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

½ part av en tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

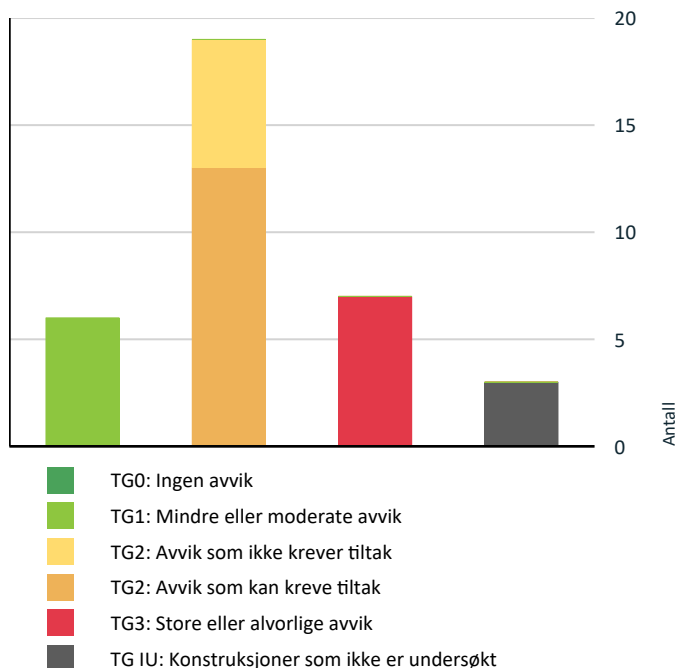
Sportsbod på fremviste tegninger er i dag bruk som vaskekjeller/vaskerom. Og beskrives derfor som det i rapporten, men er i praksis bod med sluk.

Dette er en bruksendring fra S-rom til P-rom.

Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

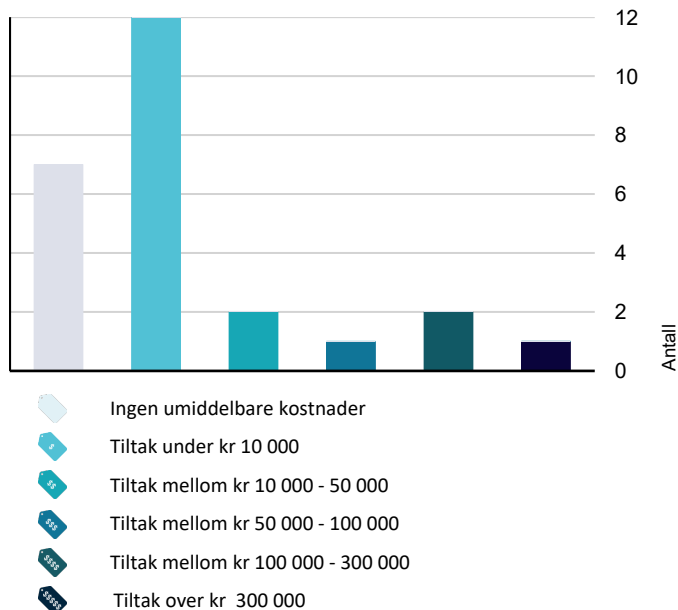
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelser/servitutter er ikke nevnt i rapporten med mindre det er angitt. Eier/revirent har gjennomlest, kontrollert & godkjent innholdet i rapport utkastet før ferdigstilling gjennomføres. Eier/revirent er innforstått med at ev. feilaktig opplysninger må & skal korrigeres før ferdigstilling av rapporten. Unnlattelse av denne plikten vil i enkelte tilfeller medføre økonomisk ansvar overfor selger. Rapporten skal ikke benyttes uten at selger godkjenner innholdet i rapporten.

Denne rapporten er oppdatert fra tidligere takstoppdrag. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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.

Oppsummering av avvik

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

½ part av en tomannsbolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > U.etg. > Vaskerom (Definert som sportsbod på fremviste tegninger) > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > U.etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

½ PART AV EN TOMANNSBOLIG



Byggeår

1994

Anvendelse

Brukes av eier periodisk.

Standard

Enkel

Vedlikehold

Innvendig har tidligere eier malt de fleste rom og innvendige dører i 2022.

Kommentar

Iht. Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Betongtakstein og besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Avvik på 1 stk. takstein. Generelt noe værslitasje på takstein. Noe mosevekst på enkelte takstein.

Konsekvens/tiltak

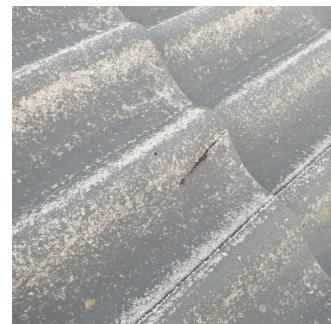
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Takstein med sprekk må påregnes utskiftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Noe rustdannelse på takstige.



1 stk. takstein på nordlig side har antydning til sprekk og mosevekst. Ny eier må forvente å skifte ut taksteinen.

Tilstandsrapport

⚠ TG2 Nedløp og beslag

PVC nedløp. nedløp føres ned til grunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Avløp for overvann/nedløp må etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



⚠ TG2 Veggkonstruksjon

Det er antatt isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Sørlig side er malt i 2021 + altan område på nordlig side i 2021. Gavlvegg mot vest er males i 2022, da enkelte bord er skiftet ut pga. råte opplyser tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

1 stk. kledning bord på vestlig gavlvegg har antydning til råte dannelse.

Små flassing av maling på enkelte bord på gavlvegg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Klednings bordet må forventes utskiftet av ny eier.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utskifta bord pga. tidligere påvist råte, borda ble males i 2022 iht. tidligere eier.



Nært foto av maling som flasser.



Område med litt maling som flasser, område er over inngangspartiet.



Utskifta bord er overmalt.

Takkonstruksjon/Loft

W-takstoler i tre fra byggeår. Sutaksplaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser.

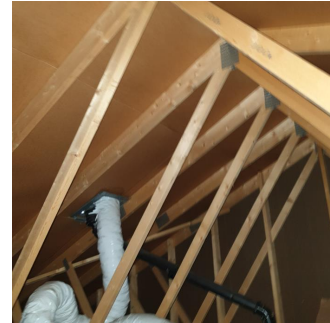
Kostnadsestimat for nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Foto fra tidligere befaring: Fuktsøk ved ventil gjennomgang på kaldtloft hadde fuktmerker. Det er ikke påvist forhøyede verdier på befaringsstidspunktet.



Prefabrikkerte takstoler.



Dampsperrer er brutt ved montering av spotter i taket til stua.

! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår iht. tidligere eier.
1 stk. glass innsats er skiftet i 2022 inne på kjøkken iht. tidligere eier.
De fleste vindu fra byggeår, eksempelvis har ett vindu har produksjonsår 1993.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre alder. Enkelte håndtak er litt løse/trege.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Ny eier må forvente utskifting av enkelte vinduer fremover pga. alder.
Noe justering og smøring må forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Dører

Teak hovedytterdør + 2 stk. standard terrassedører med glass.

Ny smartlock ved hoveddøra fra 2022.
Terrassedør mot nord er merket fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør på sørlig side har noe råte og bærer preg av en del slitasje.
Håndtak på nordlig terrasse er montert feil vei.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskiftning.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Terrassedør i sør må påregnes utskiftet innen rimelig tid.

Utskifting av ytterdør og terrassedør nærmer seg og ny eier må påregne å legge dette inn i en vedlikeholdsplan.

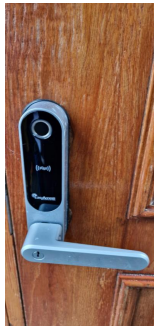
Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte/svulming nederst ved terrassedøra mot sør.



19,5% - Høyere fuktmåling en ønsket. Påregn til



Ny smartlock og låsekasse fra 2022.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 stk. terrassedekke ved inngangspartiet vestlig vendt med overbygg på ca.7 m²

1 stk. terrassedekke sørlig vendt på ca.18-19 m²

1 stk. altan nordlig vendt på ca. 6 m², rekkverk målt til 90cm.

Altan med terrassebord, rekkverk og levegg er behandlet i 2022 opplyser tidligere eier.

Vurdering av avvik:

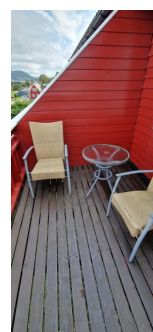
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Gjennomgang videre til utvendig trapp er noe smalt

TG 3 Utvendige trapper

1 stk. tretrapp utvendig.

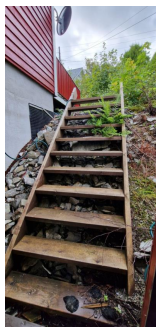
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det ligger noe fyllmasse/jordmasser langs utvendig trapp. Det er anbefalt å få dette fjernet.

TG 3 Andre utvendige forhold

Tidligere eier opplyser at ringeklokken ikke virker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik på ringeklokken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes en kostnad for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

🔍 TG 2 Overflater

Gulv:

Laminat på gulv vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom 1,2 & 3.

Betonggulv bod.

Våtromsbelegg fra byggeår med flislagt gulv på bad fra 2015 iht. tidligere eier.

Våtromsbelegg på gulv til vaskerommet.

Vegger:

Malte plater på bod. Tapet på stua. Malt tapet og malt mdf panel på soverom 3. Fliser i sprutsone på kjøkken. Malte flater på kjøkken fra 2022. Malt tapet på vindfang fra 2022. Malt flater på vaskerom fra 2022. Mal tapet fra 2022 på soverom 1 & 2. Malt tapet i gang. Våtromsplater på bad fra byggeår.

Himling:

Agnes takess på stua, bad, bod & gang. Malt agnes takess på kjøkken fra 2019. Malt agnes takess på soverom 3 fra 2022. Malt agnes takess fra 2022 på vindfang, vaskerom soverom 1 & 2.

Varmekabler på badet.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generelt litt merker og slitasje pga. alder må forventes.

Litt svulming i laminatgulv ved vindfang. Slippe i skjøt til laminatgulv i gang m/trapp.

Vaskerom/tidligere bod: Sprekk i belegg ved sluk + løst belegg, ikke montert klemring.

Merker i himling i stua.

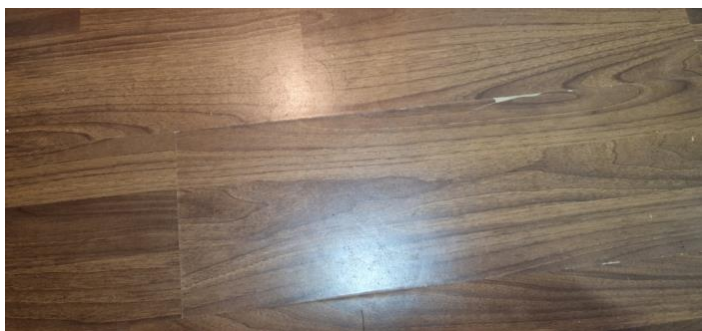
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

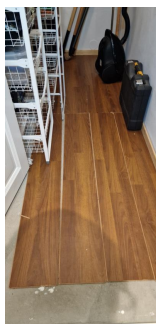
Enkelte flater er snart modne for overflatebehandling.

Kostnad etter behov og ønsket tiltak, ny eier må gjøre en vurdering ift. behandling av overflater.

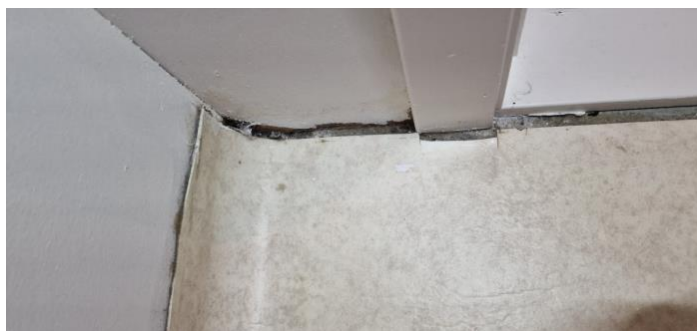
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Små merker og svulming på laminatgulv.



Løselig lagt laminatgulv inne på bod, betong under.



Løst belegg.



Små silikonerte hull i våtromsplater på bad.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt trebjelkelag mellom etasjer fra byggeår. Antatt betongdekke mot grunn.

1.etg.:

- Det er målt ca. 3 mm skjevhet på 2 meter på kjøkken.
- Det er målt ca. 4 mm skjevhet punktvis over gulvet til kjøkken.
- Det er målt ca. 5 mm skjevhet på 2 meter på stua.
- Det er målt ca. 7 mm skjevhet punktvis over gulvet på stua.

U.etg.:

- Det er målt ca. 3 mm skjevhet på 2 meter på gang.
- Det er målt ca. 3 mm skjevhet punktvis over gulvet til gang.
- Det er målt ca. 2 mm skjevhet på 2 meter på soverom 2.
- Det er målt ca. 8 mm skjevhet punktvis over gulvet på soverom 2.

NB: Det vil kunne forekomme andre skjevhets målinger ved for eksempel å måle andre plasser i etasjen eller ved å velge andre punkt plasseringer. Dette nevnes til orientering.

Etasjeskillere er fra byggeår og noe skjevhet må forventes pga. alderen. Treverk tretner og siger noe over tid.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke avklart om bygget er utført med radonsperre. Dokumentasjon bør innhentes om mulig. Man kan med fordel gjennomføre en radon undersøkelse, begrenset kostnad på slik sporfilm-test.

Vurdering av avvik:

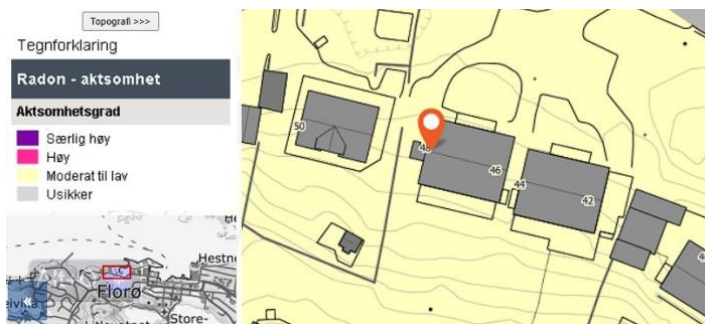
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Man kan med fordel foreta en radontest ved å legge ut radonfilmer over en lengre periode og får dem analysert. Relativt lav kostnad. Kostnadsestimat beregnet for en radontest, ikke ev. utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pussa utvendig.
1 stk. peisovn i 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist saltutslag og tidligere fuktindikasjon på Leca pipen ref. foto.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det var påvist fuktighet ved pipen på befaring, i den forbindelse har eier har fått Norblikk til å utbedre avviket før salget i 2023.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Saltutslag ved overgang utvendig pussa pipe og innvendig ved kaldt loft. Det var påvist fuktighet i overgang sutaksplater og yttertak. Eier har utbedret avviket og fått montert pipehatt/beslag. Tiltaket er gjennomført av Norblikk for slaget.



Peis i stua.



10.2% - ok.



Nye pipehatter er montert etter at lekkasje rundt blybeslag ble avdekket. Lekkasjen skal være utbedret av Norblikk i 2023 iht. eier.

↓ TG 1 Rom Under Terreng

Belegg på gulv.
Malte pater på vegg og hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Men det er avklart at det er plast/dampspærre inni påfora vegg mot terreng og isolasjon, sett fra hulltakingen. Denne løsningen er ikke lenger anbefalt mtp. at ev. tilkomst av fukt ikke enkelt slipper ut av veggkonstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at utforede vegger under terreng er anses som en risikokonstruksjon da det kommer til fuktproblematikk. Slike konstruksjoner anbefales å holdes under jevnlig oppsikt. Kostnadsestimat er ikke satt opp for ev. slik jevnlig kontroll, nevnes til orientering.

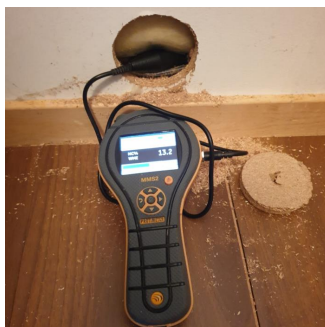


Foto fra tidligere befaring: 13.2% - OK. Slippe i skjøt til laminatgulv.



Foto fra siste befaring: 15.4% - OK.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakka tretrapp med åpning i opptrinn.

Målt rekkverk til trappe er ca. 93 cm.

Åpning mellom rekkverk ca. 10 cm.

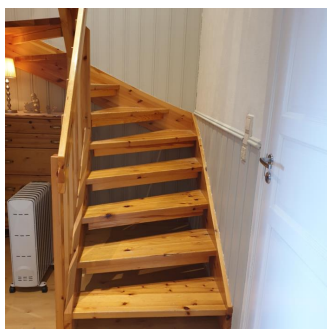
Åpning mellom trappetrinn målt til under 10 cm (9,5cm).

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Overblikk trapp.



Noe merker på trinn til trapp.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte innvendige dører. Malt i 2022 iht. tidligere eier

VÅTROM

U.ETG. > VASKEROM (DEFINERT SOM SPORTSBOD PÅ FREMVISTE TEGNINGER)

TG 3 Generell

Vaskerommet er antatt oppført iht. byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Opprinnelig bod iht. tegning.

Opplegg for oppvaskmaskin. Plastsluk. Vegghengt stålvask.

Ventil og spalte under dør for tilluft + avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:

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

Våtromsbelegg ligge løst og er ikke klemt ved sluk.

Det er ca. 12 mm fall over 80 cm ved kontrollert målepunkt.

Belegg ved dørterskel har synlig sprekk/glippe og er det er ca. 15 mm høyde differanse fra sluken og hen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtromsbelegget har begrenset funksjon og kan ikke ansees om tett over hele gulvet, tiltak må forventes. Ved renovering av vaskerommet bør fallforhold justeres.

Ny eier må vurdere selv hvor raskt det er nødvendig med tiltak på nytt våtrom. Våtrommet er i bruk pr.dd. Ved renovering av våtrom blir det en betydelig påkostning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Løst belegg rundt sluk, ingen klemring å se.



Sprekk i belegg.



Plastrist over plastsluk.

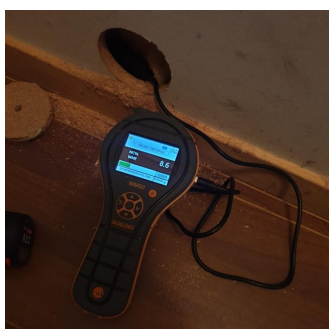


Overblikk av vaskerommet. Malte flater på vegger som i utgangspunktet er uegnet for vannpåkjenning.

U.ETG. > VASKEROM (DEFINERT SOM SPORTSBOD PÅ FREMVISTE TEGNINGER)

TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



8.6 % - OK.

U.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.
Dusjkabinett fra 2015 iht. tidligere eier. Innredning med unntak av platen fra 2015 iht. tidligere eier. Innredning ca. 1.2 meter.
Badet fungerer slik det brukes pr.dd. ved bruksendring kan man forvente renovering.
Plastsluk under dusjkabinett. 1 stk. wc. 1 stk. dusjkabinett. 1 stk. innredning.
Avtrekk og tilluft. Varmekabler på badet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Begrenset fall mot sluk, ca. 8 mm over 80 cm fra målt punkt.
Flis ved dørterskel er ca. 14 mm høyere en sluk fra målt punkt.
Innredning har noe svelling på hylle plate inn under vask, det er ikke påvist ved fuktsøk på platen.
Påvist bom i flis.

Liten vannlekkasje i avløpskobling under vasken, eier skal fikse dette før salg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved renovering av bad bør fallforhold justeres.

Ny eier må vurdere selv hvor raskt det er nødvendig med tiltak på nytt bad. Badet er i bruk i dag. Tidspunkt mpt. behovet for renovering er vanskelig å si.

Dusjkabinett begrenser fuktpåkjenningen til rommet.

Ved renovering av badet vil det bli en betydelig påkostning. Ny eier bør forvente å dokumentere godt renovasjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

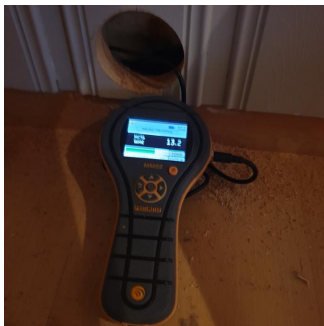


Dusjkabinett fra 2015 iht. tidligere eier. Fungerer bra ift. badets alder og begrenser vannsøl ned på rommets overflater. Plastsluk med synlig flis lim.

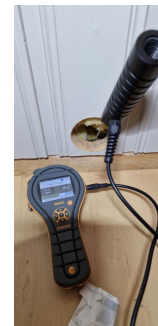
U.ETG. > BAD

! TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Tidligere befarings: 13.2 % - OK.



Sist befarings: 14.2% - OK.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Malte fronter på på over og underskap.

Laminat benkeplate.

Hvitevarer: Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tidligere eier har skiftet ut 1 stk. sokkellist i 2022 iht. tidligere eier.

Fuge bakom benkeplate ved fliser er fra 2022 iht. tidligere eier.

Kombikjøleskap fra 2019 iht. tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat og faktisk kostnad vil variere ift. faktiske tiltak og omfang. Ved innkjøp av nytt kjøkken bør komfyrvakt og lekkasjedeteksør/lekkasjestopperetableres. Påregn en kostnad for nyere rør ved etablering av nytt kjøkken. Tidspunktet for nytt kjøkken er en kosmetisk smaksak ift. ny eier.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oppvaskmaskin



Komfyr med koketopp.



1. ETG. > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har utbedret knapp/bryter på ventilatoren etter befaring, ble gjort i 2022.

Nye eier bør påregne en kostnad for ny kjøkkenventilator på sikt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eier har fått montert av/på knapp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Utendørs røropplegg fra byggeåret og nåværende tilstand er ukjent. Kobberrør i boligen som er antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran. Litt irr på ved skjøt.

Avløpsrør

Tidligere eier opplyser at et firma har spylt avløpsrøra til vaskerommet og badet i 2022. Type avløpsrør er ikke kjent.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Naturlig ventiler plassert på vegger.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken & våtrom antatt tilkoblet aggregatet observert på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Anlegget har ikke hatt service i senere år. Anbefalt kontroll av utstyr. Ved utskifting av avtrekk på kjøkken vil det være naturlig å vurdere tiltak på øvrig avtrekksanlegg i boligen.

Isolerte ventilrør.

Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 1993

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Noe korrosjon ved kobling på topp av bereder

Konsekvens/tiltak

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

Ny bereder må forventes på ett tidspunkt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Noe korrosjon/irr ved blandedbatteriet.

TG 1U Andre installasjoner

Det er lagt opp 1 stk. uttak i u.etg. og 1 stk. uttak i 1.etg. for sentralstøvsuger.
Motor for sentralstøvsuger-anlegget er ikke etablert/installert og medfølger ikke i salg.
Ny eier må ferdigstille ev. sentralstøvsuger løsning på eget engasjement & regning.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

- 1 stk. utv. ny lampe på sørlig terrasse fra 2022 iht. tidligere eier.
- 3 stk. utv. LED spotter i taks kiste over altan i nord fra 2021 iht. tidligere eier.
- 4 stk. LED spotter på bad.
- 9 stk. LED spotter på stua.
- 2 stk. LED spotter på gang.
- Ujorda el-anlegg i boligen.
- Sikringskap plassert inne på vaskerommet.
- Innlagt fiber i boligen.
- Type sikringer: Automatsikring
- Type strømmåler: AMS strømmåler

Eier har fått ny ringeklokke montert på vegg, men den er ikke koblet til pr.dd., ny eier bør påregne fullføring av montering. Ringeklokke systemet er batteridrevet og ikke tilkoblet el-anlegget opplyser eier.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2022 Utvendig lampe ble etablert iht. tidligere eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Takstmann har ikke fått opplysninger på forhold som er utført av ufaglærte elektrikere. Tidligere eier opplyser at strømmåler er skiftet. ny lampe og spotter utv. er også etablert.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Ukjent, innhent dokumentasjon om mulig.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Nei, eier har ikke fremvist dokumentasjon på godkjent kontrollrapport .
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Ikke som nåværende eier kjenner til eller har opplyst om.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det elektriske anlegget er kun visuelt befart, takstmann ikke er el-takstmann.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Vurdering av elektrisk anlegg krever faglig kompetanse og autorisasjon som normalt takstmenn ikke har. For grundig vurdering av anlegget bør el-takstmann engasjeres.

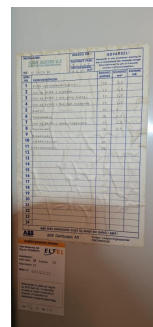
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer og strømmåler.



Kursfortegnelse.



Inntak for fiber plassert i soverommet i 1.etg.

TG 3 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er 2 stk. brannslukkere i boligen som er yngre en 10 år iht. eier.
2 stk. røykvarslere, 1 stk. pr. etg. antatt eldre en 10 år.

Det er i utgangspunktet eier/hjemmelshavers til en her tid sitt ansvar at det foreligger forsvarlig brannsikring av 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?
Ja Avviket vil forsvinne når alt påkrevd slukkeutstyr og røykvarslere er tilknyttet eiendommen i korrekt etasje og under 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG IU Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, antatt på fyllmasse/fjellberg.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Dreneringen er antatt fra byggeår og iht. datidens byggemetoder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

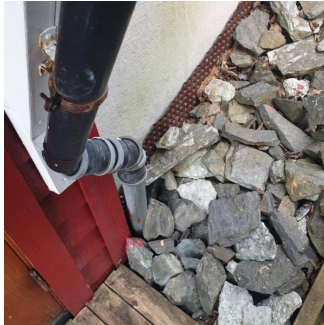
Det mangler klemlister på deler av knotteplasten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Klemlist må forventes å etableres ved avslutninger av knotteplaten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avvik på klemlist ved avslutning av knotteplast, ny eier må påregne en kostnad på etablering.



Løs tre-list som fungerer som midlertidig klemlist på befaring. Bør festes/skiftes ut.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betonggrunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Relativt flatt terreng, noe skrående terreng mot sørlig del av tomten.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløp og vannledninger.
Offentlig påkobla iht. tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

Privat septiktank.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

98 m²/98 m²

½ part av en tomannsbolig: Stue, 3 Soverom, Kjøkken, Vindfang, Vaskerom, Gang, Bod, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Verdivurderingen av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet, teknisk tilstand og beregninger. Det forutsettes at tomten har rett og mulighet til å etablere bl.a. vei, VA-til-/påkobling, strøm, internett mm. til eiendommen for å kunne opprettholde en normal levestandard og har mulighet til å følge/utvikle iht. krav ift. byggemetoder og forskrifter.

Eiendommen har bra og sentral beliggenhet med utsikt til sjø og det bør være kurant å omsette eiendommen på grunn av beliggenhet.

Den angitte markedsverdien er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vestnesvegen 47 ,6905 FLORØ 66 m ² 2010 2 sov	08-03-2022	2 890 000	2 800 000	0	2 800 000	42 424
2 Gaddevåggata 17A ,6900 FLORØ 92 m ² 1952 2 sov	09-11-2021	2 590 000	2 700 000	0	2 700 000	29 348
3 Vestnesvegen 74 ,6905 FLORØ 85 m ² 1997 2 sov	13-06-2021	2 350 000	2 350 000	102 292	2 452 292	28 850
4 Trollskogvegen 6 ,6908 FLORØ 105 m ² 2007 3 sov	23-06-2020	2 890 000	2 880 000	0	2 880 000	27 429
5 Orremyra 6 ,6908 FLORØ 95 m ² 1994 3 sov	24-11-2021	2 400 000	2 600 000	0	2 600 000	27 368
6 Porsvegen 12 ,6905 FLORØ 113 m ² 1978 4 sov	20-03-2019	2 390 000	2 550 000	149 087	2 699 087	23 886
7 Dyreholtlia 16 ,6907 FLORØ 111 m ² 1996 4 sov	04-10-2020	2 790 000	2 619 830	0	2 619 830	23 602
8 Porsvegen 10 ,6905 FLORØ 106 m ² 1978 3 sov	20-06-2018	2 190 000	2 190 000	161 014	2 351 014	22 179

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	6 748
Nomil	Kr.	4 606
Vedlikeholdskostnader (kostnad estimert)	Kr.	10 000
Forsikring	Kr.	8 124
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 500

Teknisk verdi bygninger

½ part av en tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - ½ part av en tomannsbolig	Kr.	2 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 300 000

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.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

½ part av en tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.etg.	50			50	24	
U.etg.	48			48	7	
SUM	98				31	
SUM BRA	98					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Stue , Soverom 3, Kjøkken		
U.etg.	Vindfang , Vaskerom (Definert som sportsbod på fremviste tegninger), Gang , Soverom 1, Soverom 2, Bod , Bad		

Kommentar

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Luke i taket til kaldt loft fra stua.

Vaskerommet er definert som sportsbod på fremviste tegninger.

Utvendig terrasser o.l. er medtatt inn under TBA og er videre beskrevet under bygningsdeler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Sportsbod på fremviste tegninger er i dag bruk som vaskekjeller/vaskerom. Og beskrives derfor som det i rapporten, men er i praksis bod med sluk.

Dette er en bruksendring fra S-rom til P-rom.

Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: På kaldloftet er det gipsplater ved skilleveggen mot nabo, men gipsplater går ikke utover taksperra. Det er anbefalt å utbedre dette for å øke brannsikkerheten mellom enhetene.

Ukjent utførelse på andre siden, hos naboen kaldloft. ref. vedlagt foto.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Elektriker har skiftet strømmåler iht. tidligere eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverom 2 i u.etg. har altan overbygg over, dette påvirker lysforholdet.

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)
½ part av en tomannsbolig	95	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2024	Jon Kristian Høiland	Takstingeniør
16.2.2024	Jon Kristian Høiland	Takstingeniør
	Herman Fjellro	Kunde
21.8.2023	Jon Kristian Høiland	Takstingeniør
	Herman Fjellro	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	27	1120		0	335.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandavegen 48

Hjemmelshaver

Giil Dagfinn

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	27	1124		0	527.1 m ²	Iht. eiendomsverdi	Eiet

Adresse

4602-27/1124/0/0, 6900 FLORØ

Hjemmelshaver

4602-27/1120/0/0 - Strandavegen 48 1/4 part.
4602-27/1121/0/0 - Strandavegen 46 1/4 part.
4602-27/1122/0/0 - Strandavegen 44 1/4 part.
4602-27/1123/0/0 - Strandavegen 42 1/4 part.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt plassert i Florø med kort vei til de fleste fasiliteter. Eksempelvis er det ca. 1.3 km til AMFI. Ca. 1.1 km til Florø ungdomsskole. Havhesten ligger ca. 2.5 km unna. Flyplassen ligger ca. 2.8 km unna.

Bra beliggenhet internt på feltet.
Nordlig vendt.
Gode turmuligheter nært bl.a. til Brandsøyåsen, Litlevatnet og Storevatnet.

Adkomstvei

Offentlig via privat stikkvei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Septiktank, tømmes regelmessig iht. eier

Regulering

Kommunedelplan:

Arealformål
Arealbruk: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: B3
Planidentifikasjon: 140120170002

Se vedlegg.

Om tomten

Planert og gruset parkerings område foran mot nord.
Noe skrått terreng i sørlig side inn mot bygningskropp.
Naturlig vegetasjon i sørlig del. Hekk mot nabo i vest.
Levegg på altan i nord og terrasse i sør mot nabo i øst.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser & servitutter er ikke bemerket med mindre det er spesifikt angitt av eier/omviser.

Kommunekart - Kommunedelplan

Kommuneplan
Planidentifikasjon: 140120170002
Plantype: Kommunedelplan
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Planbestemelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 02.10.2018
Plannavn: Kommunedelplan for Florø sentrum 2018-2022

Arealformål
Arealformål: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: B3

Lenke: <https://www.arealplaner.no/4602/arealplaner/456>

Aktsomhetssone Radon
Aktsomhetsgrad: 1

Marin grense
Kvartærgeologisk tema: 2

Løsmasser N50/N250
løsmasstype: 43
Infiltrasjon: 3
Grunnvann: 4

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 222 200	2023

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 850 000	2022	Iht. eiendomsverdi

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1184109			8 124
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	09.03.2022		Innhentet	0	Nei
Egenerklæringsskjema	27.08.2023	Vedlagt for gjennomlesning.	Fremvist	0	Ja
Kommunekart	09.03.2022		Fremvist	0	Nei
Forsikring	09.03.2022		Fremvist	0	Nei
Megleropplysninger	10.03.2022	Megler organiserer og legge relevant opplysninger inn i salgsoppgraden.	Fremvist	0	Nei
Ambita eiendomsgrense	10.03.2022	Ink. i megleropplysninger, kontakt megler for å se vedlegg	Fremvist	0	Nei
Ferdigattest	10.03.2022		Fremvist	0	Ja
Bebyggelsesplankart	10.03.2022		Fremvist	0	Ja
Føresegner og retningslinjer.	10.03.2022		Fremvist	0	Nei
Kommuneplankart	10.03.2022		Fremvist	0	Ja
Reguleringsplankart	10.03.2022		Fremvist	0	Ja
Tegninger	10.03.2022		Fremvist	0	Ja
Kommunale avgifter	10.03.2022		Fremvist	0	Nei
Ledningskart	10.03.2022		Fremvist	0	Ja
Kommunekart	23.08.2023	https://www.kommunekart.com/klient/kinn	Innhentet	0	Nei
Forsikring	21.08.2023		Fremvist	0	Nei
Oppdatering - befarings	21.08.2023	Gjennomgått eiendommen med nåværende eier	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere salgsprospekt	22.08.2023	Pr. epost	Fremvist	0	Nei
Tegninger	22.08.2023	Pr. epost	Fremvist	0	Ja
Nomil	23.08.2023	https://www.nomil.no/privat/tinging-av-abonnement/	Innhentet	0	Nei
Kommunale avgifter	25.08.2023	Pr. epost	Fremvist	0	Nei
Faktura - Norblikk	05.01.2024	Pr. epost	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasjegrاد:** 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.

- 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/UL1432>

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

Andre bilder



Noe mosevekst på nordlig vindski.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger,
herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
Adresse			Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			Ja	Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring	Standard	Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	Ja	Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

SELGER 2

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært
Ja, både av faglært og egeninnsats
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært
Ja, både av faglært og egeninnsats
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

(Kommune)

1401 Flora

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslova av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Vestlandshus Florø A/S
Boks 242

6901 Florø

Byggherre

Vestlandshus Florø A/S
Boks 242

6901 Florø

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Strandavegen	27	74 og 926		

Dykkar søknad	Dato		
	22.04.93		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	To vertikaldelte tomannsbustader		

Behandling/vedtak	Bygningssjefen	Vedtaks dato	Saksnr.
		08.07.94	D109/93

Merknader

Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99. 23.02.94 v/Ove Rune Myre

Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløvet eller dei gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløvet gjeld for (jfr. § 93) Ei slik bruksending krev særskild godkjenning.

Evt. merknader:

- Husværa i det austre bygget må utstyrast med brann-slokkingsutstyr (husbrannslange eller handslokkeapparat 6 kg ABE).
- Parkeringsplass og tilkomstvegar må ferdigstillast. Ildsted er ikkje montert.

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign./ Stempel
Florø	28.02.94	Ole Molnes bygn.reg.sjef

Ole Molnes
FLORA KOMMUNE
 Bygn-og reg. sjefen

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars havende	Namn	Adresse
		Arild Liseth, Boks 242, 6901 Florø	
	<input checked="" type="checkbox"/> andre	Namn	Adresse
		Brann- og feiarvesen, her	
		Namn	Adresse
		Liv Byrkjeland, 6900 Florø	
		Namn	Adresse
		Reidunn Byrkjeland, 6900 Florø	

(Kommune)

1401 Flora

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

Vestlandshus Florø A/s
Boks 242

6901 Florø

Byggherre

Vestlandshus Florø A/S
Boks 242

6901 Florø

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Strandavegen	27	74 og 926		

Deres søknad	Dato		
	22.04.93		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	To vertikaldelte tomannsbustader.		
Behandling/vedtak	Behandling/vedtak	Vedtaksdato	Saksnr.
	Bygningssjefen	08.07.93	D109/93

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for kontrollert 10.01.94 v/Ove Rune Myre

hele bygget

følgende del av bygget: Det vestre bygget.

Ferdiggattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

1. Husværa må utstyrast med brannslukkeutstyr, husbrannslange eller håndslukkeapparat (6 kg ABE).
2. Lufting av kloakk må førast over yttertak.
3. Taknedløp må førast til samleledning.
4. Grunnmur må pussast ferdig og tilkomstveg og parkeringsplassar må ferdigstillast.

Ildsted er ikkje montert.

Dette arbeidet må være fullført innen: Pkt. 1 og 2 omgåande. Resterande innan det andre bygget blir teke i bruk.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Florø	21.01.94	Ole Molnes bygn.reg.sjef

FLORA KOMMUNE

Bygn- og reg. sjefen

KOPI
SENDT

<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn	Adresse	
	Arild Liseth, Boks 242,	6901 Florø	
	<input checked="" type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Brann- og feiarvesen, her.	
	Navn	Adresse	
	Terje Nordal, Strandavegen,	6900 Florø	
	Navn	Adresse	
	Dagfinn Giil, Strandavegen,	6900 Florø	



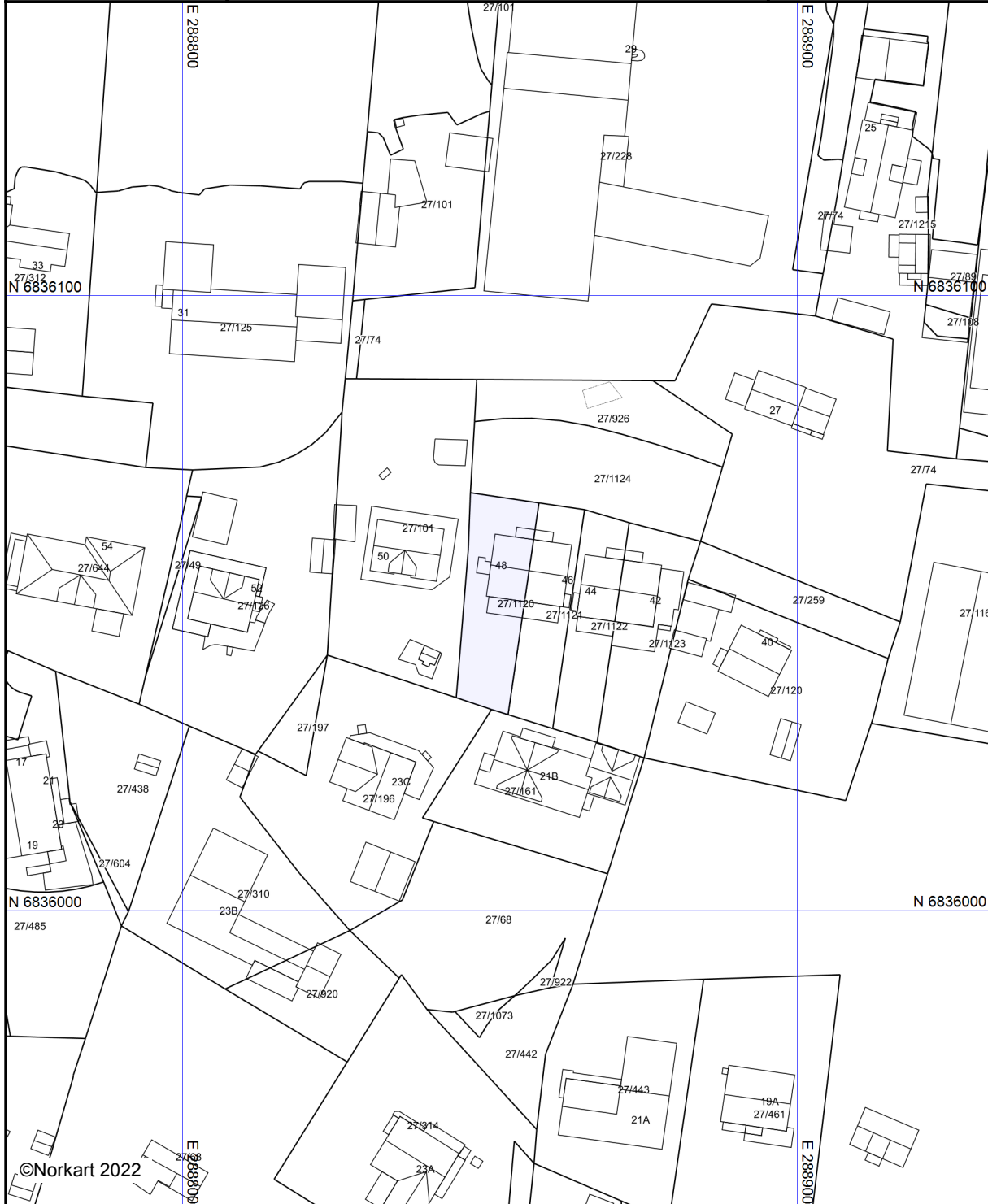
Kinn kommune

Bebyggelsesplankart

Eiendom: 27/1120
Adresse: Strandavegen 48
Utskriftsdato: 07.03.2022
Målestokk: 1:1000



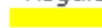

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Bussholdeplass

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Privat småbåthavn (land)
-  Privat småbåthavn (sjø)
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekr
-  Frisiktsone ved veg


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .













-  Fellesområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



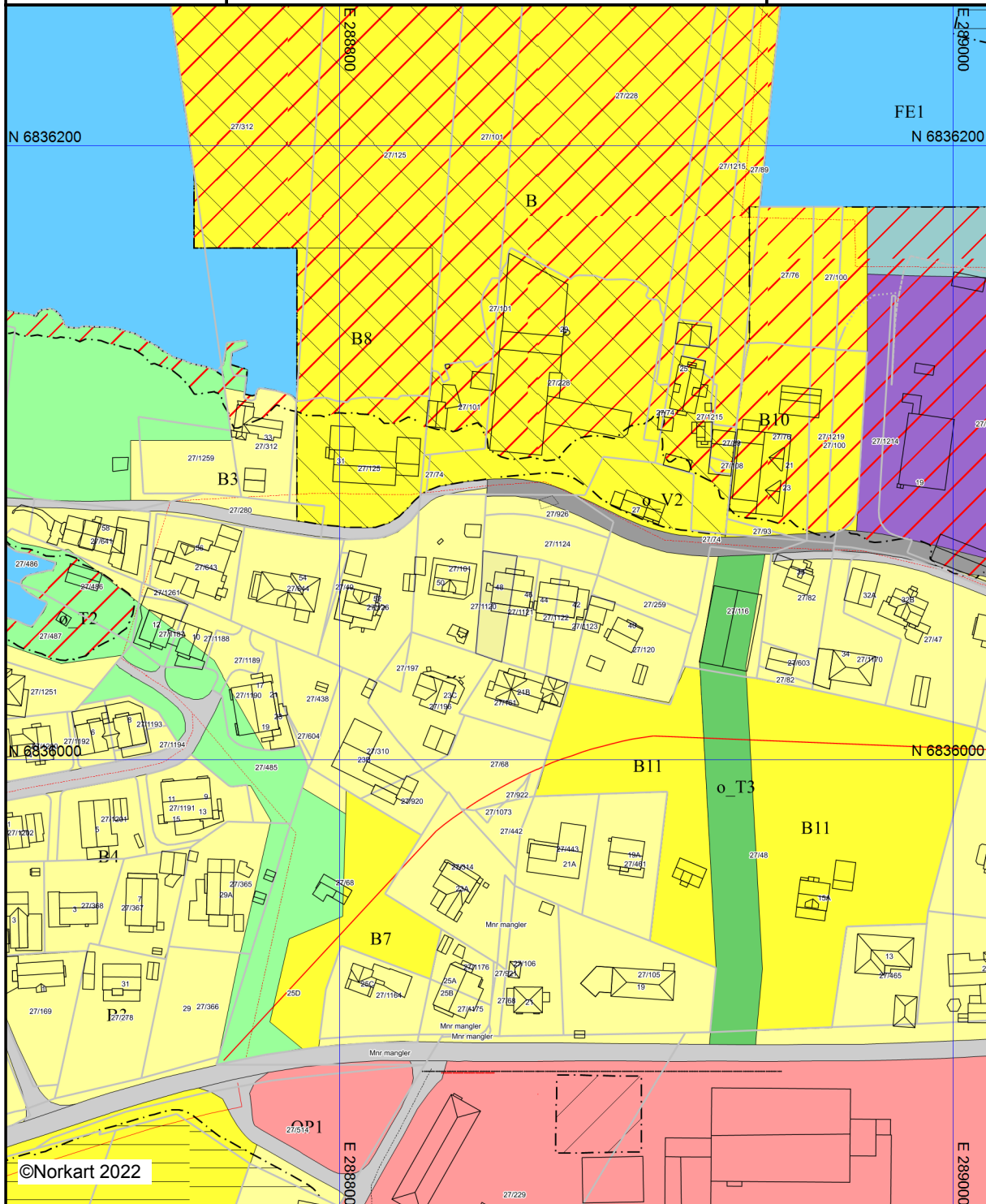
Kinn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/1120
Adresse: Strandavegen 48
Utskriftsdato: 07.03.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>			Angitthensyngrense
	Boligområde - nåværende		Angitthensyngrense
	Erverv - nåværende		Gjennomføringgrense
	Offentlige bygninger - nåværende		Båndlegginggrense
	Offentlige bygninger - framtidig		Detaljeringsgrense
	Grav- og urnelund - nåværende		
	Friområde - nåværende		
	Annet byggeområde - nåværende		
<i>Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>		<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	LNf-område		Planområde
<i>Kommuneplan-Områder for særskilt bruk ei</i>			Planområde
	Småbåthavn - nåværende		Planens begrensning
	Vannareal for allmenn flerbruk		Planens begrensning
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 § 11)</i>			Grense for arealformål
	Bebyggelse og anlegg - framtidig		Grense for arealformål
	Boligbebyggelse - nåværende		Hovedveg - nåværende
	Boligbebyggelse - framtidig		Hovedveg - framtidig
	Sentrumsformål - nåværende		Samleveg - nåværende
	Sentrumsformål - framtidig		Adkomstveg - framtidig
	Tjenesteyting - nåværende		Gang-/sykkelveg - nåværende
	Tjenesteyting - framtidig		Gang-/sykkelveg - framtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende		Sykkelveg - nåværende
	Næringsbebyggelse - framtidig		Sykkelveg - framtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende		Gangveg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - framtidig		Gangveg - framtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre		Turveg/turdrag - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>			Turveg/turdrag - framtidig
	Veg - nåværende		Farled - nåværende
	Veg - framtidig		Farled - nåværende
	Havn - nåværende		Småbåtleid - nåværende
	Kollektivknutepunkt - framtidig		Påskrift områdenavn
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og		Kommune(del)plan - påskrift
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og		
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 11)</i>			
	Naturområde - nåværende		
	Turdrag - nåværende		
	Turdrag - framtidig		
	Friområde - nåværende		
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu</i>			
	LNFR-areal - nåværende		
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>			
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren		
	Ferdsel - nåværende		
	Ferdsel - nåværende		
	Farleder - nåværende		
	Småbåthavn - framtidig		
	Fiske - nåværende		
	Friluftsområde - nåværende		
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer		
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 § 11-)</i>			
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Faresone - Flomfare		
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv		
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg		
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåvære		
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt		
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>			
	Faresone grense		



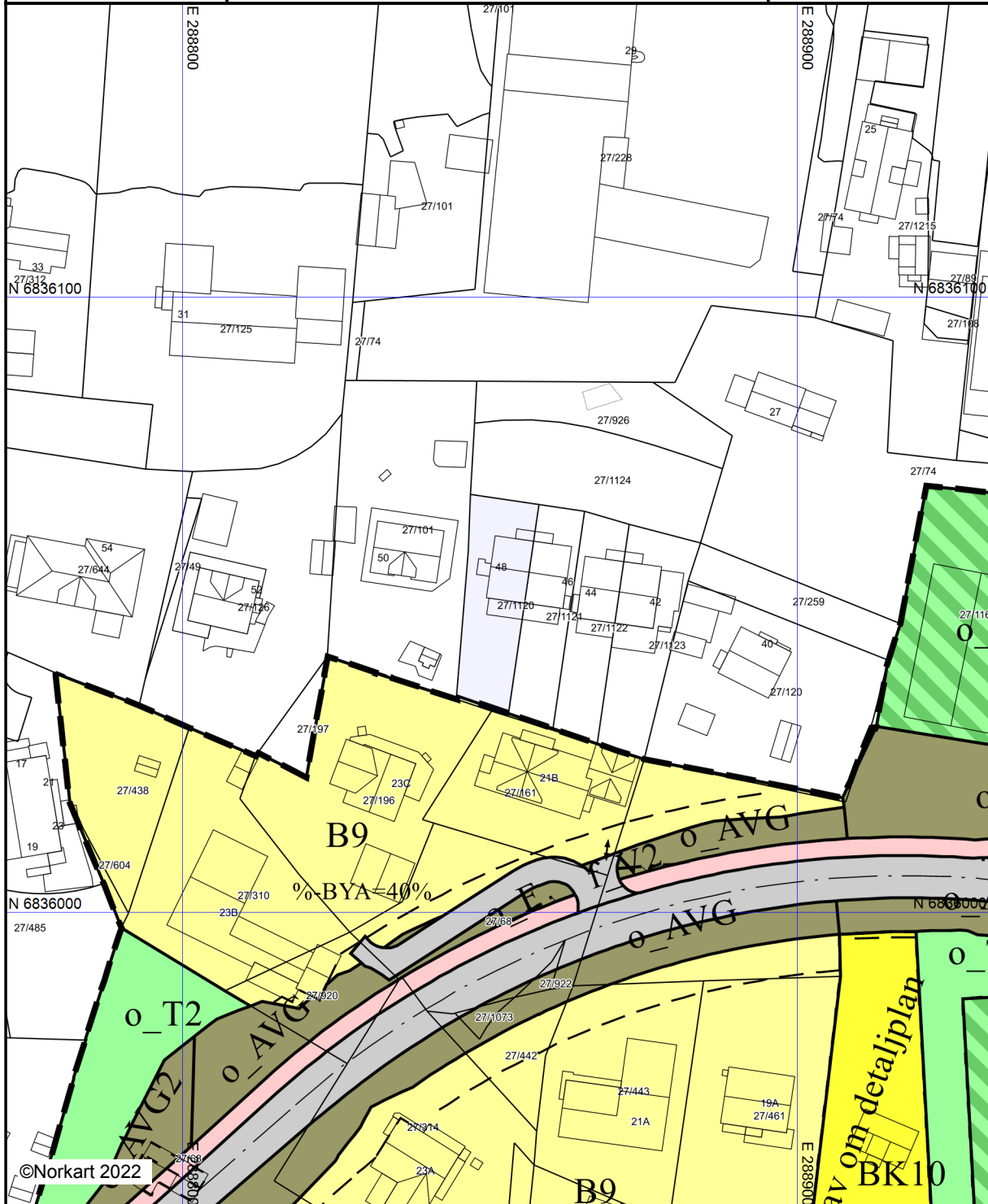
Kinn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/1120
Adresse: Strandavegen 48
Utskriftsdato: 07.03.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Kinn kommune

Ledningskart

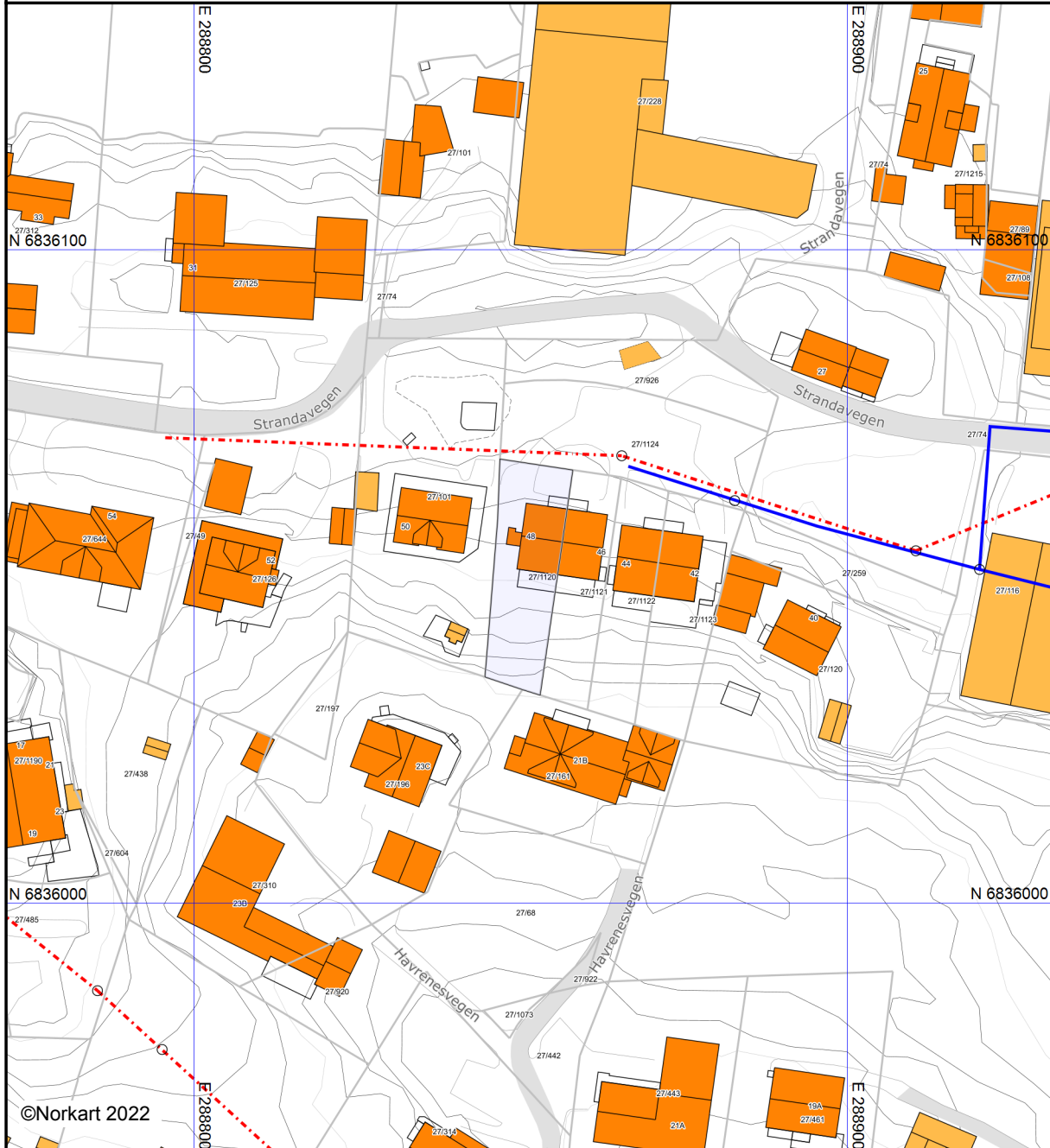
Eiendom: 27/1120
Adresse: Strandavegen 48
Dato: 07.03.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

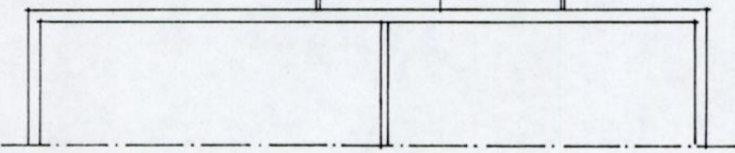
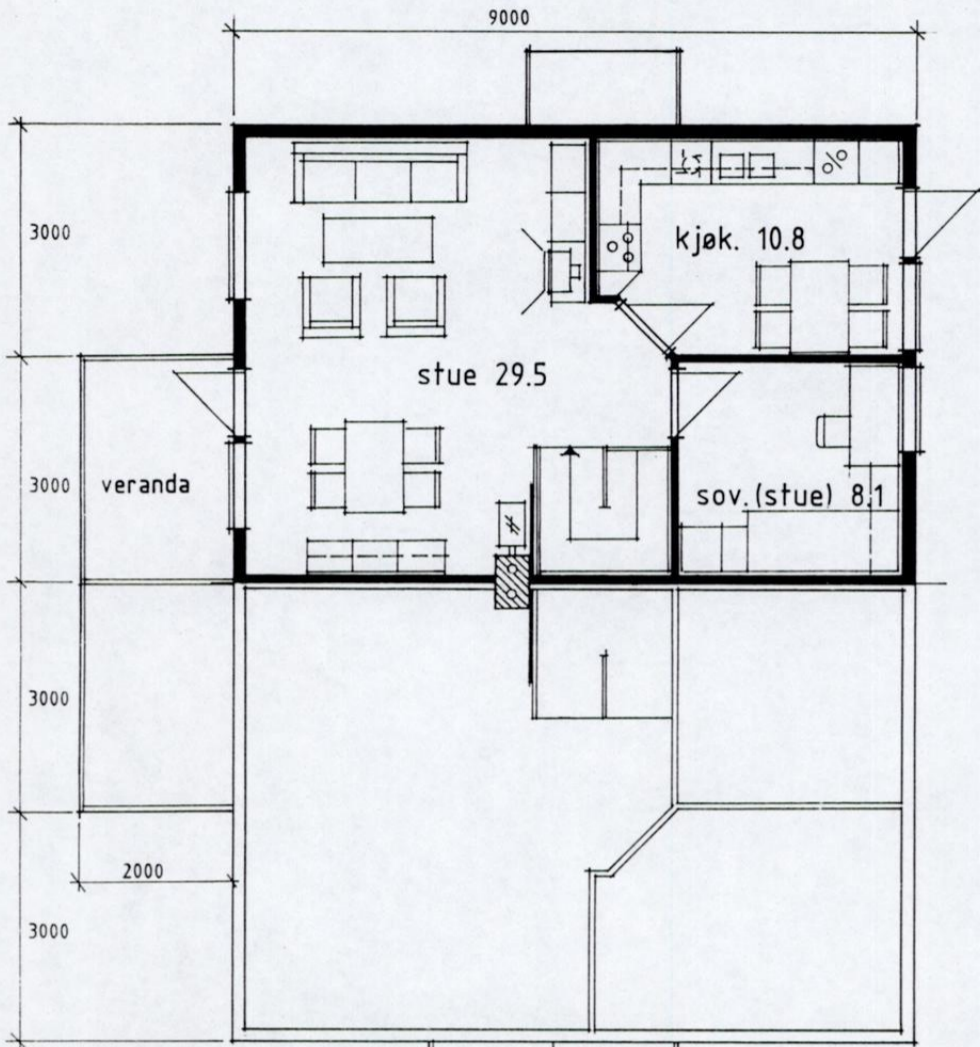
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



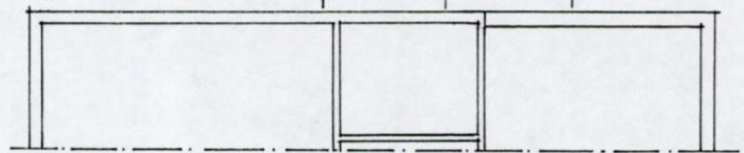
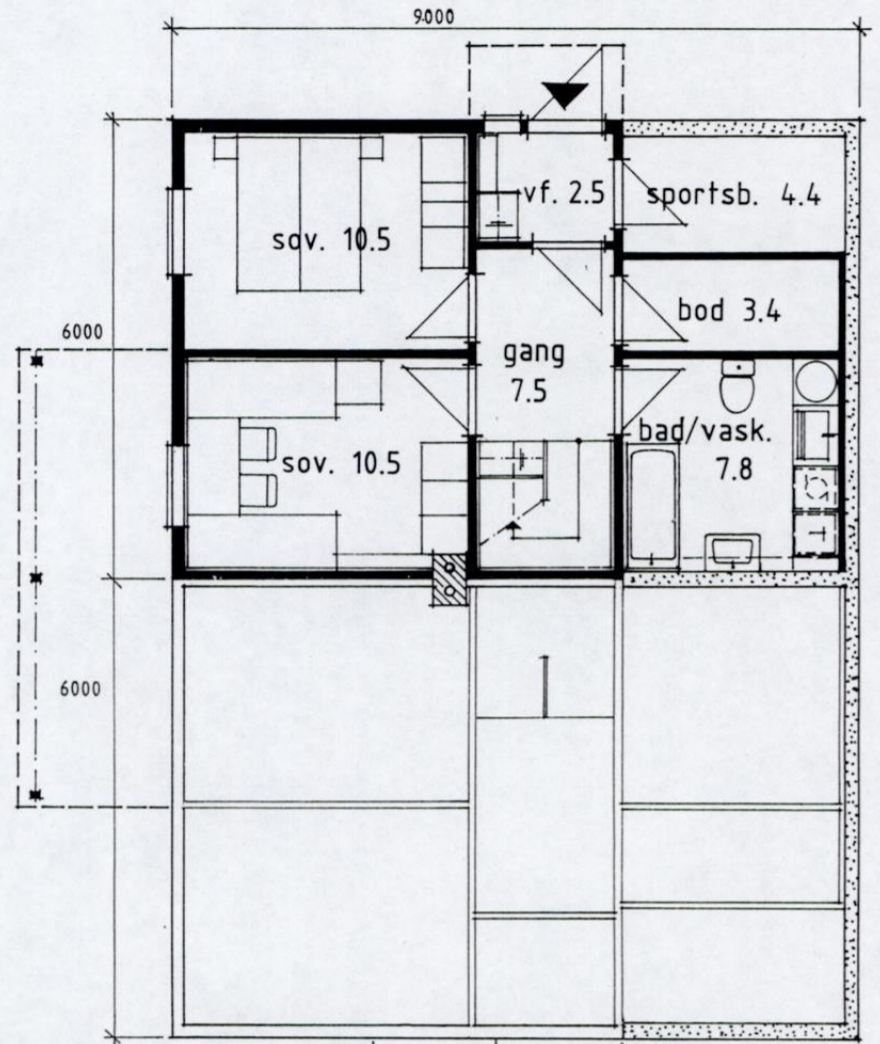
©Norkart 2022

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

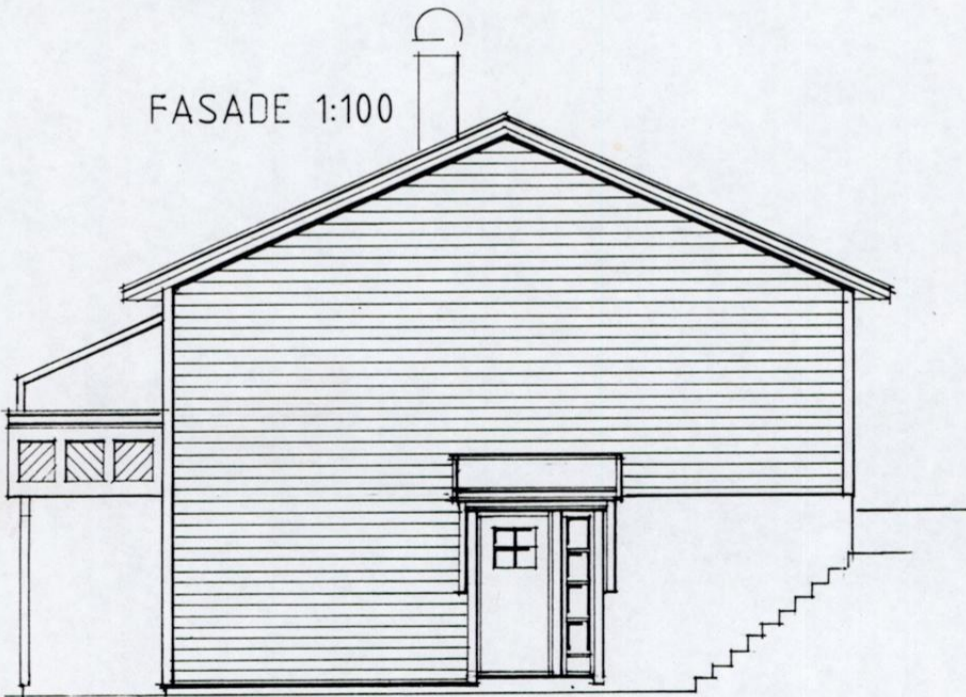
HOVEDPLAN 1:100



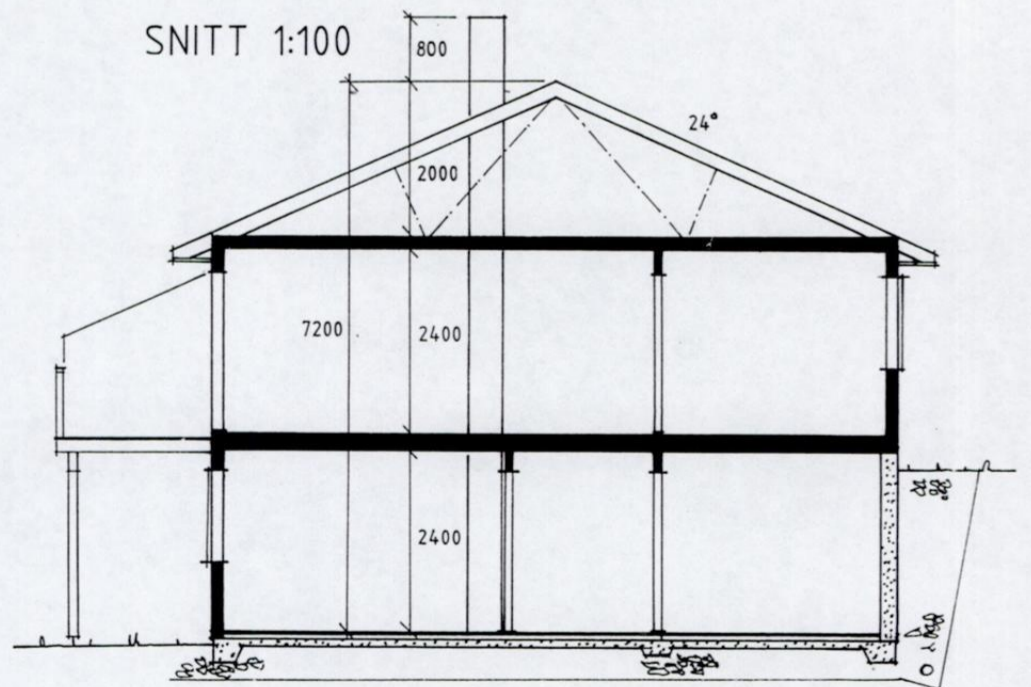
KJELLERPLAN 1:100



FASADE 1:100



SNITT 1:100



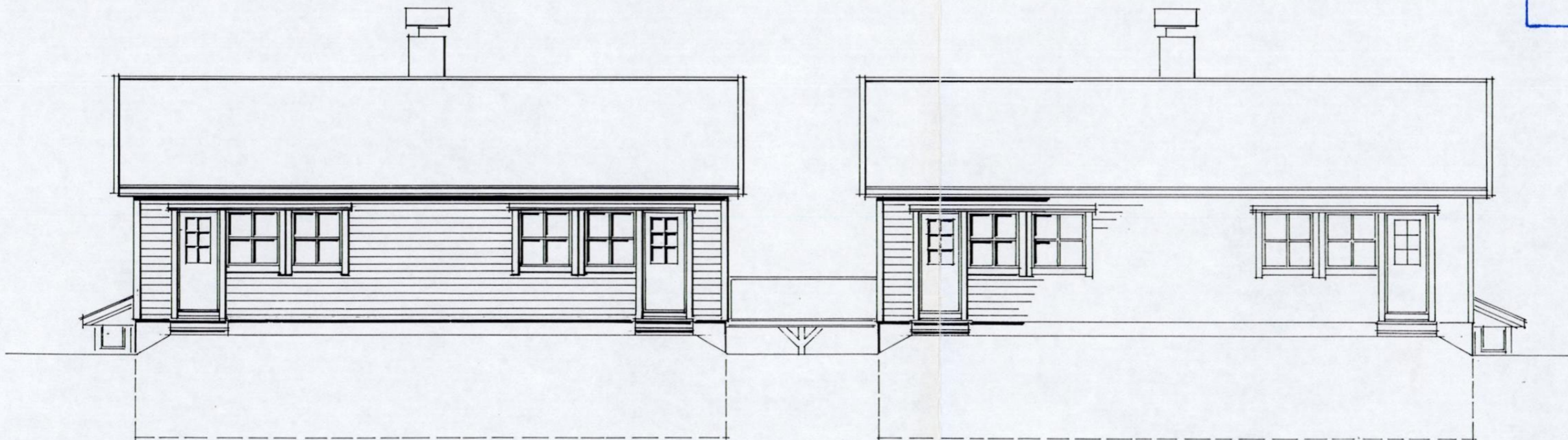
Godkjent med heimel i vedtekt til
Plan- og bygn.lova § 11-1, pkt. 2.
Jfr. sak . D109/93
Florø, 8.17 19.93.
..... S. Overen
for bygn.sjef

23/4-93 
Vestlandshus Florø a.s
Strandavegen - Postboks 242 - 6901 Florø
Telefon 057 - 40 322 - Telefax 057 - 40 435


FASADE M 1:100



FASADE M 1:100



Godkjent med heimel i vedtekt til
 Plan- og bygn.lova § 11-1, pkt. 2.
 Jfr. sak ... D.1.09/93 ...
 Florø, 8.7 19.93.
 S. Ovsen
 for bygn.sjef

22/4-93 

Vestlandshus Florø a/s

Strandavegen · Postboks 242 · 6901 Florø
 Telefon 057 · 40 322 · Telefax 057 · 40 435