






# Tilstandsrapport

 Andel i rekkehus  
 Stadionvegen 3, 6905 FLORØ  
 KINN kommune  
 gnr. 27, bnr. 413  
 Andelsnummer 1168

**Markedsverdi**

**2 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2024

Rapportdato: 30.04.2024

Oppdragsnr.: 20721-1205

Referansenummer: XK4893

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Kristian Høiland



  
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 verdisetting 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](http://www.nordfjordtakst.no), [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no) og [www.tegova.org](http://www.tegova.org)



### Rapportansvarlig

Jon Kristian Høiland

Uavhengig Takstingeniør

[jon@nordfjordtakst.no](mailto: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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	135 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

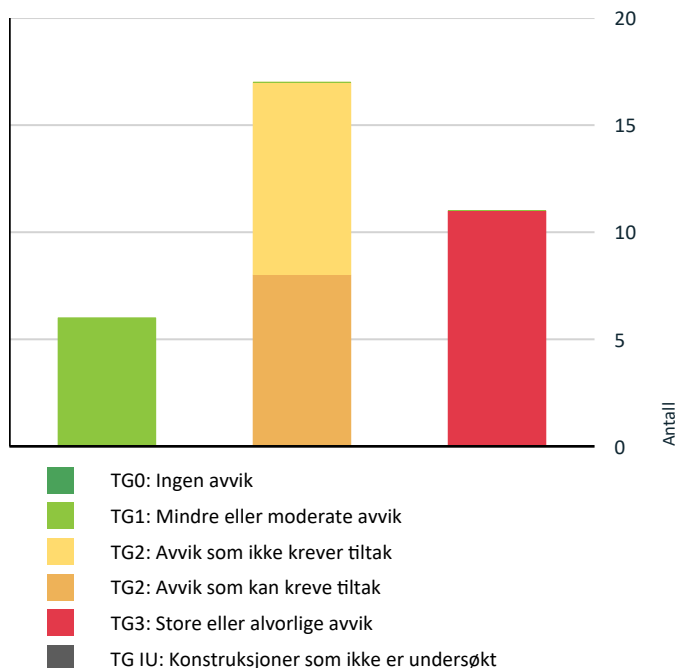
## Andel i rekkehus

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

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

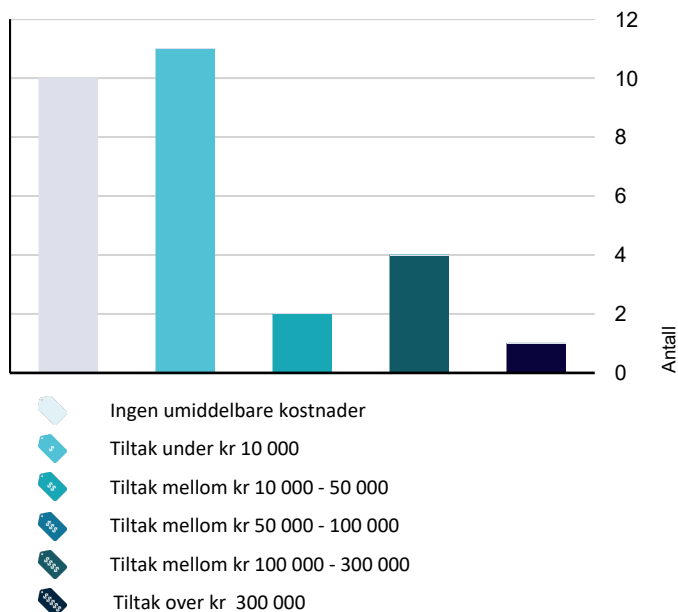
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Taksten bygger på visuell gjennomgang av objektet, samt de opplysninger gitt av eier. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Minner om selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt ved avhending av eiendom. Årstall og andre relevante opplysninger som er nevnt i rapporten er innhentet fra omviser og/eller annet fremvist/opplyst materiale og innholdet i rapporten skal gjennomgås av omviser før rapporten kan benyttes. ev. feil eller misforståelser må korrigeres før bruk. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten tar således ikke hensyn til forhold/opplysninger som forefinnes her, med mindre det er uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Kontroll av rapporten skal grundig gjennomføres før bruk, ev. feil i rapporten må opplyses om snarest mulig og før bruk. Utkast er sendt til for gjennomgang og ev. korrigerings for ferdigstilling.

## Oppsummering av avvik

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

## Andel i rekkehus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1.etg. > Bad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Kjeller > Annet våtrom/vaskekjeller > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Annet våtrom/vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ANDEL I REKKEHUS



### Byggeår

1967

### Kommentar

1965 iht. tegning, 1967 iht. BOB-opplysninger

### Anvendelse

Brukes ikke pr.dd.

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Overflatebehandling og tiltak på våtrom må forventes.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering - Nytt takteking i regi av borettslaget, årstall ikke fremlagt. takteking

Modernisering - Nye vindu, dører, fasade og terrasse i regi av borettslaget, årstall ikke fremlagt. Vindu med produksjonsårs merker fra 2005 & vindu, dører og terrasse 2008.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Utvendig forhold angår borettslaget. faktisk årstall er ukjent for omviser og styret.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Boligen har både takrenner og nedløp. Det er observert at nedløp ledes i grunn og nedløp som stopper ved terreng.

Utvendig forhold angår borettslaget.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



# Tilstandsrapport

Snøfangere kan med fordel monteres, det er områder hvor folk ferdes under skråtak.  
Manglende snøfanger medføre fare for liv/ helse ved store snømengder, ved avrenning på tak og bør derfor etableres.  
Utvendige forhold angår borettslaget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utvendig sluk i nede ved inngangsdører til kjeller må forventes å ha regelmessig renhold. Rist bør etableres for å unngå oppsamling av blader o.l. Eldre jernsluk.



Eksempel foto av nedløp som stopper ved terreng.

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betong/mur fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende malt bordkledning.

Utvendig forhold angår borettslaget.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Omviser orienterer at lekkasje ved ventilhetta blir utbedret før salget. Som følge av alder og lekkasje er det områder med treverk som har fuktskjolder og merker. Basert på at pågående lekkasje blir utbedret er det ikke noe umiddelbart behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Omviser opplyser at det nylig er etablert gipsplater på gavlvegg og undertaket til kaldloftet ifbm. brannsikring mot nabo-andel.



Noe fuktmerker rundt gjennomgangen til ventilrør.



Generelt noen eldre fuktmerker er observert på kaldloftet.



Fuktmerker langs tregulv ga ikke utslag ved søk på befaringsstidspunktet. Til orientering har det vært en solrik og tørr uke i forkant.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
1 stk. Velux vindu på kaldloftet.  
Vindu med produksjonsårs merker fra 2005 & 2008.

Utvendige forhold angår borettslaget:

- Omviser opplyser at 3 stk. vindu i stua i 2.etg. kan skiftes ut i regi av borettslaget ved behov/ønske.

## TG 1 Dører

Bygningen har fabrikk malt hovedytterdør, kjellerdør og terrassedør.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassedekket ved 1.etg. utgjør ca. 12-13 kvadratmeter og har rekkverk på ca. 85 cm.  
Balkong/altan med tilkomst fra 2.etg. utgjør ca. 13 kvadratmeter og har rekkverk på ca. 1 meter.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Rekkverket ved terrassedekket i 1.etg under 1 meter.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Terrassedekket i 1.etg.



Ubehandlet terrassebord og rekkverk ved balkong/altan i 2.etg.



Utsikt fra balkong/altan i 2.etg.



## Utvendige trapper

1 stk. utvendig tretrapp til terrassedekket og 1 stk. betongtrapp ned til kjellerplan.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke etablert rekkverk ved betongtrapp eller tretrapp. Men det er ved betongtrappen det er størst sjanse for å falle ned på hardt underlag. Sprekk i trappetrinn ved trapp til kjellerplan.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat for å etablere sikring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fallfare ved betongtrapp og forstøtningsmur.



Sprekk ved betongtrapp og tilbygg ved inngangspartiet.

## INNVENDIG



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv, klikkvinyll, betong, teppe, fliser, malt betong og belegg. Veggene har tapet, malte plater, malt "Korea"-panel, malt betong, puss, betong, gips + åpen konstruksjon betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, malt panel, trepanel, gips + åpen konstruksjon og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Belegg er skadet i stua i 2.etg.  
Løst belegg på soverom i 1.etg.  
Saltutslag i malt betong i kjelleren.  
Flasser maling på malt betonggulv i kjeller.  
Merker i himlingsflater og veggflater pga. alder og slitasje.  
Observert motthull i tregulv på innredet loftrom.  
Bobler i tapet ved soverom 2 i 1.etg.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe modernisering av innvendige overflater bør påregnes. Faktisk kostnad vil variere ift. stil og ønsker.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Solfalmede tapet.



Flassing på malte betongflater.



Skadet belegg.



Enkelte områder mangler avsluttende listverk.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

### Kaldloft:

Det er målt ca. 12 mm skjevhet på 2 meter på innredet loftrom.  
Det er målt ca. 20 mm skjevhet punktvis over gulvet til innredet loftrom.

### 2.etg.:

Det er målt ca. 6 mm skjevhet på 2 meter på kjøkken.  
Det er målt ca. 11 mm skjevhet punktvis over gulvet til kjøkken.  
Det er målt ca. 5 mm skjevhet på 2 meter på stua.  
Det er målt ca. 9 mm skjevhet punktvis over gulvet på stua.

# Tilstandsrapport

## 1.etg.:

- Det er målt ca. 3 mm skjevhet på 2 meter på soverom 1.
- Det er målt ca. 6 mm skjevhet punktvis over gulvet til soverom 1.
- Det er målt ca. 1 mm skjevhet på 2 meter på soverom 2.
- Det er målt ca. 5 mm skjevhet punktvis over gulvet på soverom 2.

## Kjeller:

- Det er målt ca. 4 mm skjevhet på 2 meter på bod 2.
- Det er målt ca. 6 mm skjevhet punktvis over gulvet til bod 2.
- Det er målt ca. 4 mm skjevhet på 2 meter på gang m/trapp.
- Det er målt ca. 7 mm skjevhet punktvis over gulvet på gang m/trapp.

NB: Det vil kunne forekomme andre skjevhetsmålinger 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.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ref. rom under terreng vedr. fuktighet i oppfora gulv i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke opplyst utført med radonsperre.

## Vurdering av avvik:

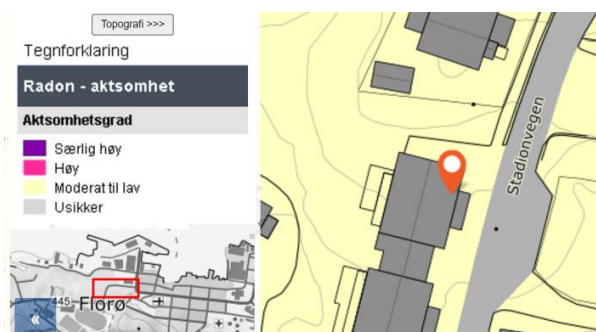
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## 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. Radon er en usynlig og luktfri edelgass som dannes ved nedbrytning av grunnstoffet radium. Radium finnes i de fleste bergarter, men mest i uranrik granitt og alunskifer. Ved spontant radioaktiv nedbrytning av radon dannes såkalte radondøtre. Disse fester seg til lungevevet og avgir stråling. Høye radonnivåer innendørs er en medvirkende årsak til økt risiko for lungekreft.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om avvik fra feier på anlegget pr.dd. riss i puss bør generelt utbedres å ett tidspunkt.

Anlegget er antatt å være fra byggeår med teglsteinspipe. Rørfornyng og liggende tiltak nærmer seg basert på alder, men det er vanskelig å si når dette vil bli ett behov.

Det er ikke lagt inn noe kostnadsestimat for slike tiltak pr. nå. kostnadsestimat for ev. tiltak på sprekker.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bod 2: Sotluke i kjelleren, observert små sprekker over luken. Generelt noe rust å sotluken. Sotluke ved kaldloftet, ildfast plate over tregulv.



Peisovn i 2.etg. ved stua.



Heldekkende pipehatt over taket.

## TG 3 Rom Under Terreng

Gulvet har teppe og er av betong.

Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Typisk kjellerlukt i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Overvåk området jevnlig. Kjelleren bør ikke bli utsatt for bruksendring/innvendig påføring uten videre undersøkelser og tiltak.

Høy fuktighet kan gir fare for råte og soppvekst på organisk materiale som treverk o.l. over tid.

Tiltak som avfukter eller dreneringstiltak kan bedre innklimaet på sikt. Kostnadsestimat for ev. nærmere undersøkelser, ikke ev. tiltak.

Redrenering utvendig kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



20.7% - ikke ok. treverk o.l. kan får råteskade ved å stå i fuktig klima over tid.



Malt "Korea"-panel, dette er en tynn plate. ellers ingen plater bakom, men det er montert dampsperre, det er i utgangspunktet ikke anbefalt, da dampsperran holder på fuktig tilsig fra terreng som kommer inn bakom dampsperran og kan holde organisk materiale ,som treverk fuktig.



20% - ikke ok, gulv kan får råteskade ved å stå i fuktig klima over tid.

## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpning mellom rekkverk ved trapp i 1.etg. er ca. 16.5 cm.

Generelt noe knirk i trapp.

Skade på belegget ved inntrinn.

### Konsekvens/tiltak

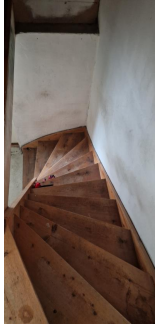
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat og faktisk kostnad vil variere ift. faktiske tiltak og omfang.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



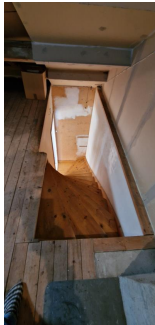
# Tilstandsrapport



Mangler håndløper og rekkverk, fallfare.



Skadet belegg ved inntrinn i trapp ved 2.etg.



Mangler håndløper og rekkverk, fallfare.

## TG 2 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

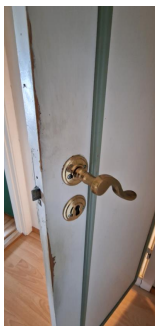
Generelt en del bruksslitasje og elde på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat og faktisk kostnad vil variere ift. faktiske tiltak og antall dører som skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Slitasje på dørblad, maling mangler.



Løse skurer ved håndtak, tiltak må forventes.

## VÅTROM

1. ETG. > BAD

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og vegghengt vask. Naturlig avtrekk.

Varmekabler på badet, var på ved befaring og det var lunk i gulv.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det er synlig svertesopp på vegger og himling på badet, antatt råtedannelser i deler av skjult konstruksjon som fremstår utett på befaringsstidspunktet. Ref. egenerklæring som også antar omfattende skade på badet pr.dd.

Svertesopp kan indikere dårlig lufting ved bruk over tid.

Ingen tilluft er observert.

sprekker i flis og fuge. Bom i flis. Mangler flis ved flislagt veggflate.

skader bakom manglende flis, antatt råtedannelser, myk/løs materiale.

Pågående utett lekkasjepunkt i kobling under vegghengt vask på befaringsstidspunktet, synliggjøres ved bruk av blandebatteri og tilførelse av vann til vasken.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Svertesopp merker i himlingen, vegger og dørlister til badet. Kun naturlig Toalett og dusjkabinettet til badet. ventilasjon.



Vegghengt vask lekker under ved kobling ved funksjonstest.

Eldre jernsluk og omfattende skader bakom dusjkabinettet. Mangler fliser.

1.ETG. > BAD

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Antydning til råte/fuktmerker inni hullet, nærmere undersøkelser må gjennomføres, badet står ovenfor renovering.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet står ovenfor en renovering. Bruk av badet pr. dd. er i utgangspunktet ikke anbefalt, begrunnet i synlige skader inni selve badet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Hulltaking gjennom plassbygd skap ved soverom inn til badet. Det ble ikke påvist noe fuktighet ved måling på befaringstidspunktet. Men basert på synlige symptomer i selve badet er det sannsynlig at fuktighet kan komme igjennom badet ved bruk. Badet har ikke vært i bruk over en lengre tid, og kan være grunnen for at fuktighet ikke er avdekket på befaringstidspunktet.

## KJELLER > ANNET VÅTROM/VASKEKJELLER

### ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Malt betongdekke, antatt uten membran. Eldre jernsluk fra byggeåret. Opplegg for vaskemaskin. Vask og benkeplass. 1 stk. bereder. Naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Noe korrosjon ved kobling til blandebatteri over vask. Synlige kobberrør.

## KJELLER > ANNET VÅTROM/VASKEKJELLER

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## KJØKKEN

### 2. ETG. > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte heltre fronter på over og underskap.



Overblikk av vaskekjelleren.

# Tilstandsrapport

Benkeplaten er av laminat.

Det er komfyr og koketopp. 1 stk. 2 kums stålvaske. 2 stk. spotter inni overskap.

Faktisk alder på kjøkkenet er ikke avklart.

## Vurdering av avvik:

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

TG 3 pga. lekkasjepunkt i kobling under vask, TG 2 ellers på kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tidspunkt for nytt kjøkkeninnredning og hvitevarer nærmer seg.

Lokal utbedring av lekkasje punkt krever straks tiltak, får kjøkkenet taes i bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Det er en pågående lekkasje ved koblinger under vask.



## 2.ETG. > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Faktisk alder på avtrekket er ikke avklart.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basert på alder bør det forventes nytt utstyr ved renovering av kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet er generelt modent for utskifting, det vil være naturlig å bytte ut avtrekket i samme forbindelse. Påregn en kostnad på ny ventilator med avtrekk ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Avtrekk over koketopp.



Avtrekk leder ut over tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

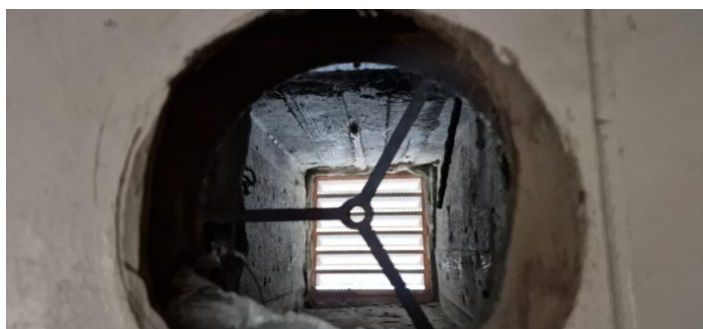
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet gjelder kun ytterligere undersøkelser og må ikke sees på som en utbedringskostnad for bygningsdelen

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Deksel ved ventil gjennomgang i kjeller mangler.

## ! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TG 3 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 bygningsakkyndig 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.*

Innlagt fiber i boligen. Sikringsskap plassert i 1.etg.

Ujorda og jorda kontakt er observert i andelen.

Linja hadde gjennomgang av sikringsskap iht. omviser, dokumentasjon o.l. er ikke fremlagt, innhent om mulig.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent for omviser.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent Det er ikke opplyst om forhold som tilsier noe annet. Innhent dokumentasjon om mulig.**

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

**Ja Innhent dokumentasjon/samsvarserklæring om mulig. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring ovenfor takstmann.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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 Det er ikke lagt fram El-tilsyn rapport på det elektriske anlegget av eier. Innhent om mulig.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent Det er ikke opplyst om forhold som tilsier at sikringer løses ut.**

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

**Ukjent Det elektriske anlegget er kun visuelt befart, takstmann ikke er el-takstmann. Det er ikke opplyst om tilfeller hvor det elektriske anlegget har brent og det er ikke observert tegn til det ved befaring.**

### 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**



# Tilstandsrapport

## 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 Anlegget er antatt fra byggeår og det foreligger en del usikkerheter ettersom omviser ikke selv har bod i andelen i senere tid. På generelt grunnlag er det anbefalt en kontroll av anlegget ved salg av eiendom.**

## Generell kommentar

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. Et viktig poeng er at interessent/budgiver få innhentet/fremvist samsvarserklæring for el-arbeid som er nå i senere tid.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sikringsskapet har ny strømmåler og automatsikringer.



Deksel er plassert ved bakkenivå, hvor barn kan ferdes. Dekselet kan enkelt skyves vekk og eksponerer ledninger. Påregnet tiltak for å lukke avviket.



Stikk henger løst og det er en løs skure inni. Påregnet tiltak.



Kursfortegnelse samsvarer med antall sikringer merket i sikringsskapet.

## Branntekniske forhold

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

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

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

# Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ja Brannsløkker er eldre en 10 år.**

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

**Ja Det er ikke påvist røykvarslere i alle etasjer.**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Ukjent Kostnads estimat for etablering av brannsløkker under 10 år og røykvarslere i alle etasjer som er under 10 år.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er antatt byggegrunn av løsmasser.

### TG 3 Drenering

Dreneringen er fra byggeår og er ca. 57 år. Ved ca. 30 år ansees at mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen overskredes. Utvendige forhold angår borettslaget.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Drenering må skiftes.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Fukt utslag på fuktindikator ved betongdekke mot grunn.



Nedre deler av treverk trekker til seg fukt tilsig fra grunn, metta treverk. Råtedannelse er startet.



Nedre deler av treverk trekker til seg fukt tilsig fra grunn, metta treverk. Råtedannelse er startet.



Saltutslag er observert ved bod i kjeller.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

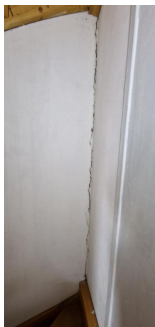
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat for nærmere undersøkelser, ikke ev. tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Synlig sprekke langs vegg og skillevegg til nabo-andel.



Noe malingsflass fra teglstein.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

Ref. punkt ved utvendig trapp. rekkverk mangler ved kjeller tilkomst.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat for ev. etablering av rekkverk. utvendig forhold angår borettslaget.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Terrengforhold

Skrående terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

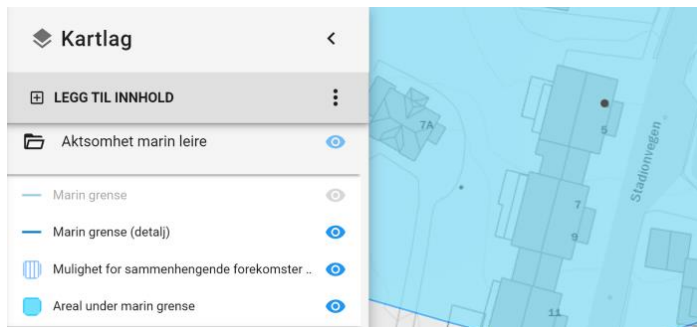
Andelen er plassert i aktsomhets sone marine leire iht. kartgrunnlag fra NVE. ref. foto/lenke.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



<https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Utvendige forhold angår borettslaget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Men iht. egenerklæringsskjema/omviser skal det være septiktank av nyere dato i hagen, basert på dette er det rimelig å anta at det er snakk om en glassfibertank. Utvendige forhold angår borettslaget.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**135 m<sup>2</sup>/135 m<sup>2</sup>**

*Andel i rekkehus:* Uinnredet loft, 3 Gang, Stue, Kjøkken, Trapperom, Vindfang, 2 Soverom, Bad, 3 Bod, Annet våtrom/vaskekjeller

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 800 000**

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

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

**Teknisk verdi andelsbolig**

**Kr 3 600 000**

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

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

**Markedsverdi uten fradrag**

**3 000 000**

Tillegg for andel fellesformue + 67 092

Fradrag for andel felles gjeld - 248 827

**Konklusjon markedsverdi**

**2 800 000**

## Markedsvurdering

Det gjøres oppmerksom på at normal salgsverdi er det beløp takstmannen mener flere enn en er villig til å betale for en eiendom. Dette vil ikke nødvendigvis være det samme som maksimalt oppnåelig pris i markedet.

Verdiberegningen av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i dokumentet når det gjelder påkostninger, beliggenhet og standard.

Det er i verddivurderingen foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedr. vedlikehold etc. registrert på befaringen. I fradraget inngår også normal avvik fra dagens byggeforskrifter, samt et anslått erfaringsmessig fradrag for evt. skjulte feil og mangler. Eiendommen har god beliggenhet, og det bør være kurant å omsette eiendommen på grunn av beliggenhet. Den angitte markedsverdien er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	54 072
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>54 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Andel i rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Andel i rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 150 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 600 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

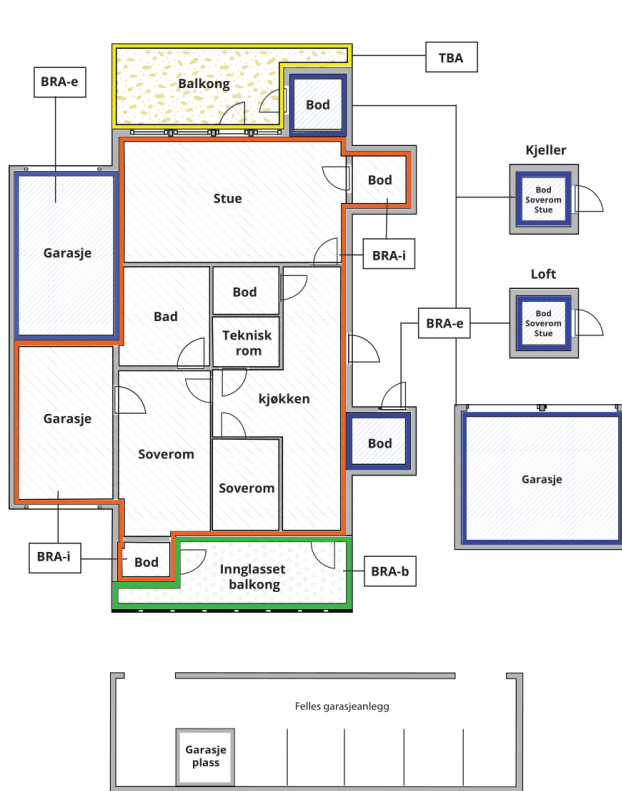
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



# Arealer

## Andel i rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kaldloft	6			6		39	45
2.etg.	43			43	13		43
1.etg.	46			46	13		46
Kjeller	40			40			40
<b>SUM</b>	<b>135</b>				<b>26</b>	<b>39</b>	<b>174</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>135</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldloft	Uinnredet loft m/trapp		
2.etg.	Gang m/trapp, Stue, Kjøkken, Trapperom		
1.etg.	Vindfang, Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad		
Kjeller	Gang m/trapp, Bod 1, Bod 2, Innredet bod 3, Annet våtrom/vaskekjeller		

### Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet. Arealet som P-rom & S-rom er basert på faktisk bruk.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Skråtak: Deler av arealet er ikke medtatt pga. høyde/skråtak.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 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 byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Omviser opplyser at det er gjort brannsikring mot nabo-andel i nyere tid.  
Varmtvannsbereider i kjeller er fra 2019 iht. merking.  
Varmepumpen er fra 2022 iht. merking.

Innhent dokumentasjon/samsvarserklæring på arbeid om mulig.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Det er noe lavere takhøyde ved kaldloftet pga. skråtaket. Målt ca. 2 meter fra gulv til himling i bod 3 i kjelleren.  
Oppføra gulv ved innredet bod i kjelleren påvirker takhøyden + lysforhold ved vinduet påvirkers pga. overbygd terassedekke. Vinduet i innredet bod i kjelleren har ikke dimensjons åpninger som tilfredsstiller rømningsvei.

## 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)
Andel i rekkehus	89	46

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2024	Jon Kristian Høiland	Takstingeniør
	Siri Sunde Giil	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	27	413		0	1474 m <sup>2</sup>	Iht. eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Stadionvegen 3

### Hjemmelshaver

Vestheim Borettslag

### Kommentar

Felleseid tomt, borettslag.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/Vestheim Borettslag	851095772		BOB BBL	Giil, Ruth

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1168	67 092 31.12.2023	248 827 31.12.2023

## Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:	600
Omløpsmidler:	401 517	Samlet innskuddskapital:	190 500
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 1 546 188
Disponible midler:	364 737	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	1 736 688

### Kommentar

Fremvist pr. epost - meglerpakke/BOB opl..

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Andelen ligger sentralt plassert i Florø med kort vei til Florø ungdomsskole og fasiliteter rundt, ca. 300 meter. Videregående skole ligger ca. 1.7 km unna og det er ca. 2.1 km til Havhesten. Det er ca. 3 km til Florø flyplass og ca. 450 meter til Florø terminalen for buss og rutebåter. Bunnpris ligger ca. 1.2 km unna og det er ca. 700 meter til Spar i sentrum. Ca. 1 km til Amfi. Oppstillingsplass for 1-2 bilder på asfaltert oppstillingsplass. Gressplen på eiendommen. Fortau og vei utenfor inngangsparti.

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp via privat septikanlegg. Felles septiktank med borettslaget.

### Om tomten

Areal på tomt er innhentet fra eiendomsdata.

### Tinglyste/andre forhold

Eksterne bygninger er ikke tilstandsvurdert, det er kun selve boligen som er tilstandsvurdert. Enkelte merknader og avvik kan likevel forekomme i rapporten.

Ulovligheter er ikke vurdert med mindre dette spesifikt er anmerket i rapporten. Kontakt kommunen vedrørende ev. ulovligheter, pålegg, tvangsmulkt o.l. på eiendommen.

Heftelsesanmerkninger, servitutter eller bruksendringer er ikke vurdert med mindre det er angitt. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg.

Eier har ikke gitt opplysninger til takstmann som tilsier at den bygningsmassen IKKE er godkjent, slik den fremstår på befaringstidspunktet.

Eier har gjennomlest og kontrollert alt innhold i rapporten og bekrefter at forhold nevnt er korrekt. Offentlige dokument er ikke innhentet og kontrollert.

### Kommunekart - Kommunedelplan

Regulert samferdsel

Type: Gang/sykkelvei

Arealbrukstatus: Nåværende

Planidentifikasjon140120170002

Kommuneplan:

Arealformål: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: B3

Aktsomhetssone Radon: Aktsomhetsgrad1

Marin grense: Kvartærgeologisk tema2

Løsmasser N50/N250:

-Løsmasstype: 43

-Infiltrasjon: 3

-Grunnvann: 4

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

### Forkjøpsrett

Iht. fremlagte vedtekter for borettslaget foreligger det forkjøpsrett for andre andelseiere i borettslaget. Interessenter må sette seg inn i vedtektene i sin helhet før ev. bud.

## Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
0	1966

## Forsikring

<b>Selskap</b> If Skadeforsikring NUF	<b>Avtalenr</b> SP563368	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Inngår i felleskostnader iht. omviser.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Ja
Kommunekart	07.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Radonkart	07.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
NVE-kart	07.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi	07.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Årsregnskap og andels opplysninger	07.03.2024	Pr. epost	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	07.03.2024	Pr. epost	Gjennomgått	0	Nei
Grunnbok	07.03.2024	Pr. epost	Gjennomgått	0	Nei
Meglerpakke	07.03.2024	Pr. epost	Gjennomgått	0	Nei
Vedtekter for Vestheim Borettslag	07.03.2024	Pr. epost - budgiver bør sette seg inn og orientere seg på gjeldene vedtektene før ev. bud.	Gjennomgått	0	Nei
Forsikringsopplysninger	07.03.2024	Pr. epost	Gjennomgått	0	Nei
Utkast for gjennomlesning og kontroll	13.03.2024	Pr. epost.	Gjennomgått	0	Nei
Godkjent utkast	18.03.2024		Gjennomgått	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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XK4893>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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.
27	413		1168		
Adresse	STADIONVEGEN 3		Byggeår	1967	
Postnr.	6905		Når kjøpte du boligen		
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

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

IF skade forsikring NUF

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet

Polise-/avtale ~~SP563368~~ SP563368

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

## SELGER 1

Etternavn	Giil	Fornavn	SIRI SONDE
Ny adresse	MARKEGATA 55	E-post	<del>TRISTYLLA@GIL</del>
Postnr.	6900	Tel. priv.	
	Sted	Mobil	
	FLORØ		

## SELGER 2

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



## BAD/VASKEROM:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Antar det kan være råte/sopp på bedet.  
Bedet må rives og bygges nytt etter min mening.

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:

Vet ikke

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vet ikke

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:

~~Arbeidet er utført på bedet~~  
 Mener det er satt inn ny septiktank  
 og rør i hagen.



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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Privat felles septiktank i borettslag

#### TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Liten lekkasje på loft som er utbedret/fikset i regi av borettslag

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt ytter tak av regi borettslag

#### MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ildested, 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/setningsskader 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:

Ny fasade - ny terrasse - nye vindu og dører i regi av borettslag.



## 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?

Vet ikke

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.

Linja - gjennomgang av sikringskap og alle uttak

## 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:

Vet ikke

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:

Vet ikke



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/øvrig 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:

Vet ikke

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?

Vet ikke



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?

[Redacted text area]

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

[Redacted text area]

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

[Redacted text area]

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

[Redacted text area]

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

[Redacted text area]

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

[Redacted text area]

#### 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:

Anter det er sopp/råte på bekket.

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:

[Redacted text area]



## 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, takstrappport, 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:

+ data er tatt opprate på beakt.

## 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?

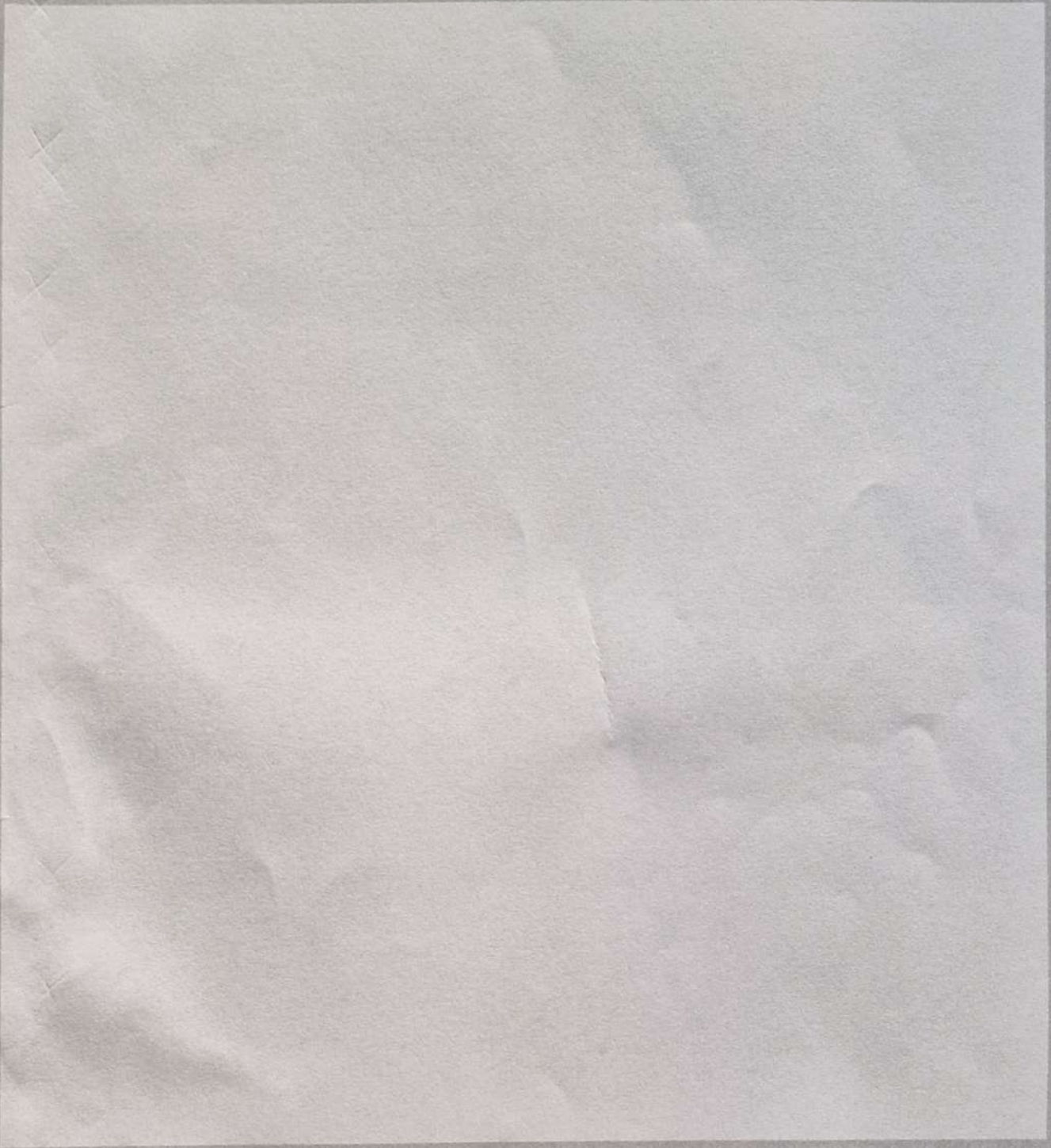
Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



## TILLEGGSKOMMENTARER

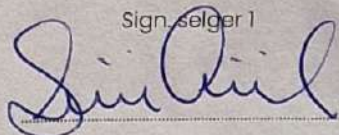
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark



Sted / dato

11.03.2024 Florø

Sign. selger 1



Sign. selger 2