


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Strandgata 13, 6905 FLORØ

 KINN kommune

 gnr. 202, bnr. 53, snr. 3

## Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2024

Rapportdato: 02.05.2024

Oppdragsnr.: 20721-1223

Referansenummer: TA1856

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 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](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.

! 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

Leiligheten er av nyere dato på innsiden og bygget opp ifbm. tidligere brann opplyser rekvirent.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

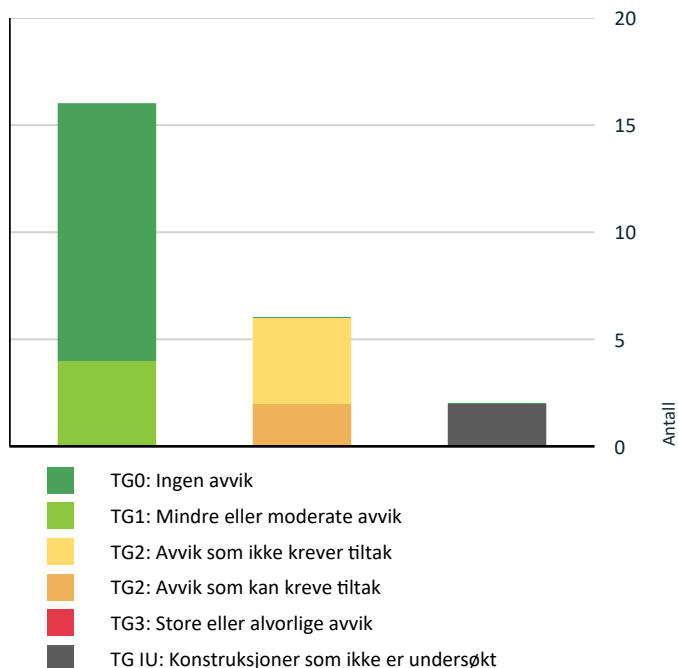
## Boligbygg med flere boenheter

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

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

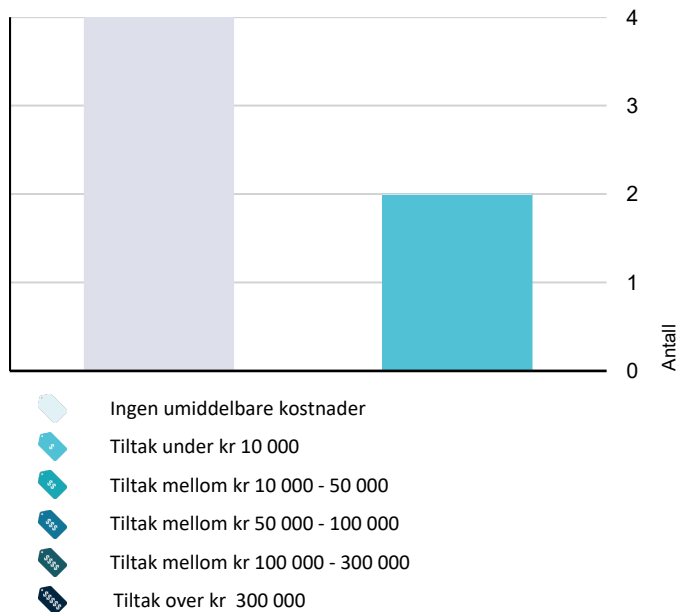
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

NB: leiligheten har tidligere vært i brann og det er gjort tiltak i nyere tid pga. forholdet.

Interessant må sette seg inn i forholdet og tilgjengelig dokumentasjon for arbeid gjort i senere tid.

Tilgjengelig dokumentasjon på arbeid er betydelig og for omfattende til å legges ved som vedlegg i tilstandsrapporten.

Utvendige forhold angår sameiet.

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. Taksten bygger på visuell gjennomgang av objektet, samt de opplysninger gitt av eier. Rapporten må kontrolleres og gjennomleses av rekvirent/eier før ev. bruk, dersom noe er feil skal takstmann får snarlig beskjed, slik at ev. feil kan korrigeres før bruk. Til orientering er det leiligheten som er tilstands vurdert, resten er forenklet beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

<b>TG IU</b> KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
<b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>Våtrom &gt; Etasje &gt; Bad &gt; Tilliggende konstruksjoner våtrom</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
<b>Innvendig &gt; Radon</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>Tomteforhold &gt; Terrengforhold</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b> AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
<b>Utvendig &gt; Vinduer</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>Utvendig &gt; Utvendige trapper</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>Våtrom &gt; Etasje &gt; Bad &gt; Overflater Gulv</b> <a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

1865

**Anvendelse**

Ikke tatt i bruk etter oppussing

**Standard**

Bra standard

**Vedlikehold**

Ok, av nyere dato.

**Kommentar**

Iht. Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### ⚠ TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

**Vurdering av avvik:**

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

Eldre trevindu som er modne for utskifting.

Iht. eier har sameiet tatt opp finansiering for å skifte ut utvendig kledning og vinduer.

Tiltaket er planlagt å skje innen ett år fra vedtaket ble godkjent. Når tiltaket er gjennomført vil forholdet frafalle.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Avknekt treverk på eldre vindu.

### ⚠ TG 1 Dører

Bygningen har 2 stk. nye fabrikk malt hovedytterdør.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ute areal er felles og skal sånn sett ikke ansees som eget areal til kun leiligheten, nevnes til orientering.  
Terrassedekket med tilkomst fra soverom 3 til leiligheten er på ca. 46 kvadratmeter og rekkverk er målt til ca. 95 cm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er målt til under 1 meter.

Terrassen fungerer med avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Utvendige trapper

1 stk. betongtrapp ved inngangspartiet.

1 stk. ny utvendig tretrapp som går fra terrassedekke og opp til soverom 3.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Regelmessig og jevnlig vedlikehold må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



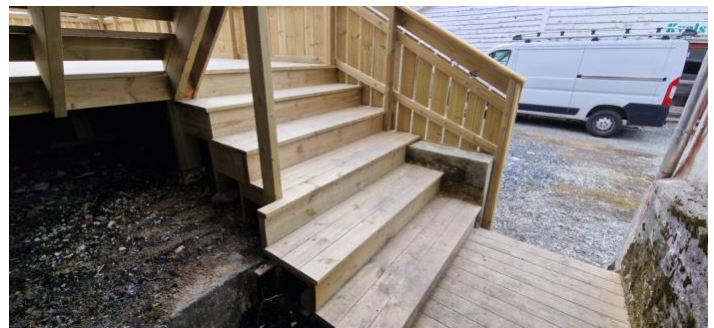
Plassbygd tretrapp. Det er observert skjevheter ved tretrappen. Sett fra midtre støtte nede ved terrassen og ved topp midtre støtte er det ca. 2.5 cm forskjell.



Betong trapp, små spekker enkelte steder. Mangler rekkverk på 1 side. Løst og eldre jern-rekkverk. Påregnet tiltak.



Grønn laser er i flukt nede ved tretrappen og ca. 2.5 cm ut fra tre-støtten under inntrekk.



Deler av tretrapp har ikke rekkverk pr.dd.

## INNVEDIG

### TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.  
Veggene har malte plater og våtromsplater  
Innvendige tak har malte plater.

Varmekabler i vindfang, soverom 1 og bad iht. eier.

Innvendige flater er av ny dato. Etterisolert i ettertid.  
2 stk. LED spotter på vindfang, soverom 1 og 3.  
14 stk. LED spotter på kjøkken/stue.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulvflater i leiligheten er rettet opp ifbm. utbedringsarbeidet opplyser rekvirent.

Antatt trebjelkelag mellom etasjer fra byggeår.

Det er målt ca. 2 mm skjevhet på 2 meter på soverom 3.  
Det er målt ca. 4 mm skjevhet punktvis over gulvet til soverom 3.  
Det er målt ca. 3 mm skjevhet på 2 meter på stua/kjøkken.  
Det er målt ca. 6 mm skjevhet punktvis over gulvet på stua/kjøkken.

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.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, Det er ikke fremlagt dokumentasjon på ev. utførelse av radonsperre.

### Vurdering av avvik:

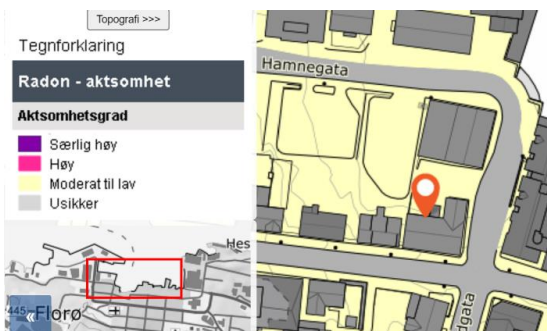
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### 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 radioaktivt 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 1U Rom Under Terreng

Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Utvendig bod i kjeller/u.etg. er ikke ferdig pr.dd. men er planlagt å bli ca. 4 kvadratmeter iht. rekvirent.



## TG 0 Innvendige dører

Fabrikkmalte innvendige dører og fabrikkmalte skyvedører av nyere dato.

Årstill: 2023

Kilde: Eier

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, produktdatablad, bilder o.l. Interessent må få innhentet dokumentasjonen for kontroll og gjennomlesning.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.  
Taket er malt.  
3 stk. LED spotter av ny dato i himling.

Overflater fra 2023/24 iht. rekvirent.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Eldre gulv som grunnlag under, gulvet er ikke pigget ifbm. etablering av tiltak på fall iht. rekvirent.  
Det er etablert lokalt nedsenking ved dusj på ca. 10 mm fra resten av gulvet rundt.  
Lokalt fall på 9 mm over 40 cm fra sluk og ut mot oppkant ved dusjonen. Ball leder til sluk ved funksjonstest i nedsenket felt i dusjen.

-80 cm fra sluk og ut i rommet tilsier en målt høydeforskjell på 20mm.  
-140 cm fra sluk og hen til flislagt gulv ved dørterskel tilsier en målt høydeforskjell på 22mm.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved funksjonstest av ball og fall mellom vegghengt skap og opplegg for vaskemaskin ledet ballen til vegghengt toalett og stoppet der, ballen ledet ikke videre til sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Basert på opplysninger om at underlaget på gulvet inne på våtrommet ikke er bygget opp på nytt, er det rimelig å anta at deler av underlaget er fra før utbedringsarbeidet, altså før brannen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Ball ledes til og stopper ved vegghengt toalett, leder ikke videre til sluk.

ETASJE > BAD

## ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran (Hey'dy K10) med dokumentert utførelse. Innhent dokumentasjon for aktivering og kontroll.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

## ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vegghengt toalett har TECE sealingbag løsning, ref. eiers dokumentasjon.

Sealingbag løsning er pr.dd. ikke registret som ett godkjent og sertifisert produkt hos Sintef: <https://www.sintefcertification.no/>  
TECE er godkjent løsning med da med synlig drenshull iht. beskrivelser: TG 20130.

Godkjenningen har gått ut på dato og Sintef har sluttet å gi godkjenninger på pose/ kar løsninger på wc er. Det som generelt har blitt "sagt" er at TECE har såpass mange tester som de kan vise til, når det kommer til at de fungerer. Sealingbag har vært på markedet over lengre tid og det er generelt ansett som en løsning som har fungert over tid. Forholdet er ikke avvik satt utifra at utførende rørlegger vurdering:

Rørleggerservice Florø AS har forholdt oss til monteringsanvisning til TECE.

Vegger på våtrommet har ikke smøremembran men har våtromsplater/baderomsplater orienterer daglig leder.

Rørleggerservice Florø AS har videre vurdert det slik at det er mulig å demontere kassen ved fronten ifbm. ev. lekkasje/reparasjon og at det dermed ikke er behov for tilkomst fra baksida, slik monteringsanvisning i utgangspunktet tilsier. Drenet er montert bak toalettet iht. daglig leder - Rørleggerservice Florø AS.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Fremvist foto fra rekvirent.

## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, tilkoblet avtrekk på kjøkkenet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



OK - papirark test

## ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Basert på at badet er nytt og ikke tatt i bruk er det forventet at det foreligger garanti og hulltaking er dermed ikke gjennomført.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

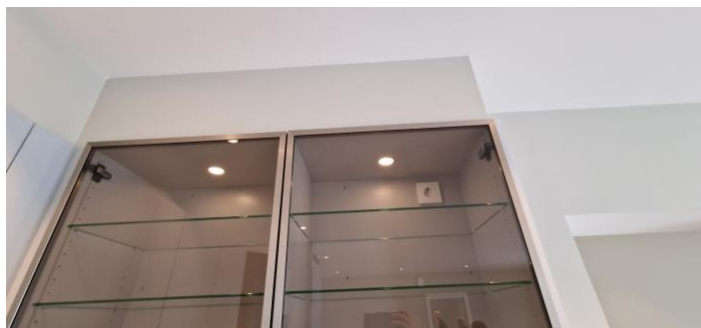
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Beko og Logic hvitevarer. Whirlpool kombi-kjøleskap.

2 stk. LED spotter inni overskap og 6 stk. LED spotter under overskap.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



2 stk. LED spotter inni overskap.



Lekkasje-detektor system.



Overblikk.



Beko induksjonstopp.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Våtrom er koblet til anlegget.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er ikke informert om kobberrør pr.dd., rør skal være av nyere dato iht. rekvirent.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Synlige rør i rør i u.etg.

## Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## Ventilasjon

Boligen har nytt mekanisk ventilasjon fra 2023/24 iht. omviser.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

Sikringsskap med automatsikringer og ny strømmåler.

Alt skal være av nyere dato iht. rekvirent.

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.

**2023 Se vedlegg hos eier. Tiltak er gjort ifbm. utbyggingen etter brann.**

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

**Ja 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.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

**Nei**

## 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.



# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Det er brannslukkere i boligen som er under 10 år. Det er røykvarslere i boligen som er under 10 år.

Sentral i felles trapperom, 2 stk. røykdetektorer i leiligheten.

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

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## TG2 Terrenforhold

Skrående og planert terreng.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger i kvikkleireskred med Aktsomhet iht. NVE kartgrunnlag.

Bygninger fra før 1900 (SEFRAK).

Bygningen er plassert under verneverdig tett trehusbebyggelse med brannsmitteområde iht. Mijøstatus - kartdata.

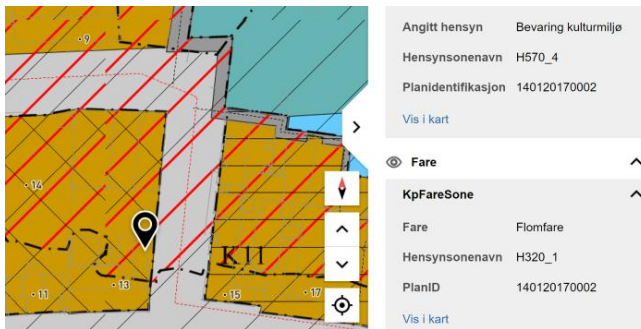
### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

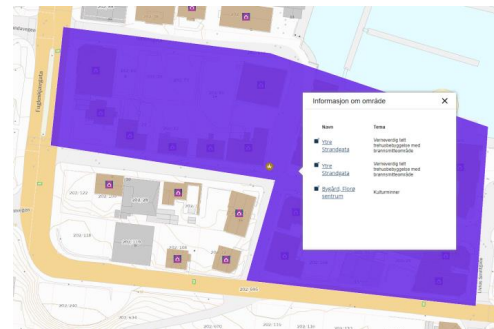
Kostnadsestimat for nærmere undersøkelser.

Forholdet er ikke nærmere undersøkt av takstmann, om det foreligger andre undersøkelser/rapporter bør dette fremlegges.

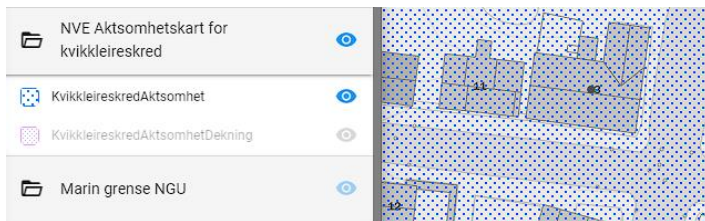
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



<https://www.kommunekart.com/klient/kinn>



<https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm>



NVE Aktsomhetskart for kvikkleireskred

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m<sup>2</sup>/69 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter: Vindfang, 3 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Bod*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

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

3 000 000

## Konklusjon markedsverdi

**3 000 000**

## 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.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hans Blomgate 22 ,6905 FLORØ 77 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	19-10-2022	4 500 000	<b>4 400 000</b>	0	4 400 000	<b>57 143</b>
2 Markegata 46 ,6905 FLORØ 70 m <sup>2</sup> 2013 2 sov	08-03-2023	3 600 000	<b>3 800 000</b>	6 946	3 806 946	<b>54 385</b>
3 Strandgata 58 ,6905 FLORØ 80 m <sup>2</sup> 2021 2 sov	11-04-2024	4 550 000	<b>4 250 000</b>	0	4 250 000	<b>53 125</b>
4 Markegata 46 ,6905 FLORØ 74 m <sup>2</sup> 2014 2 sov	21-08-2023	3 200 000	<b>2 950 000</b>	0	2 950 000	<b>39 865</b>
5 Elias Melværgate 5 ,6900 FLORØ 79 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	09-10-2023	2 990 000	<b>2 950 000</b>	0	2 950 000	<b>37 342</b>
6 Vestnesvegen 22 ,6905 FLORØ 91 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	03-07-2023	3 250 000	<b>3 150 000</b>	140 727	3 290 727	<b>36 162</b>
7 Hamnegata 5 ,6905 FLORØ 82 m <sup>2</sup> 2013 2 sov	17-11-2021	2 995 000	<b>2 950 000</b>	0	2 950 000	<b>35 976</b>
8 Kolkaia 3 ,6905 FLORØ 94 m <sup>2</sup> 2000 3 sov	09-06-2021	3 100 000	<b>2 850 000</b>	0	2 850 000	<b>30 319</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	21 792
Kommunale avgifter 2023 - kostnader for 2024 er ikke opplyst	Kr.	2 524
Nomil	Kr.	4 837
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>29 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 380 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 920 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 920 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</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

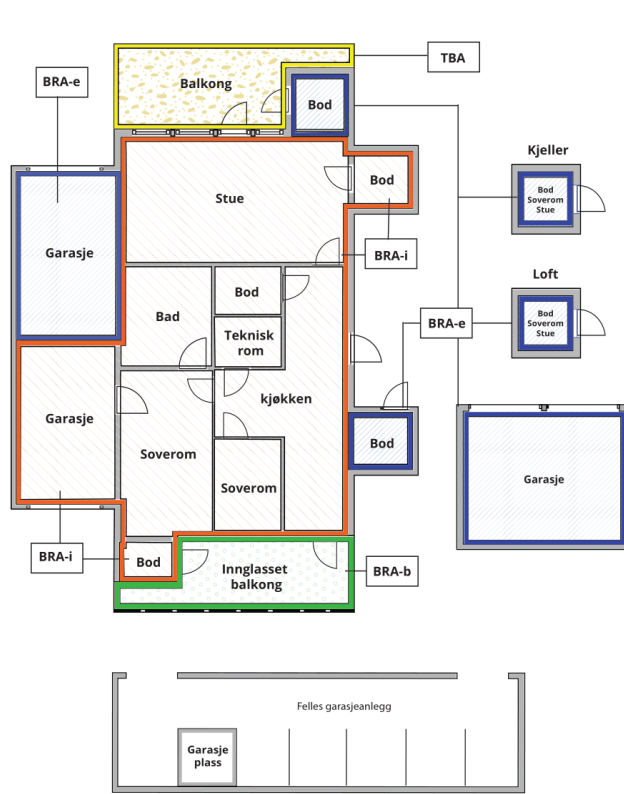
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

## Boligbygg med flere boenheter

### 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)				
Etasje	69			69	46		69
Underetasje/kjeller		4		4			4
<b>SUM</b>	<b>69</b>	<b>4</b>			<b>46</b>		<b>73</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue/kjøkken		
Underetasje/kjeller	Fremtidig bod, ca. 4 kvd.		

### Kommentar

Planlagt bod i kjeller er medtatt og estimert areal er benyttet, det er dermed ikke gjennomført egen oppmåling pr.dd. da boder ikke er pr. nå etablert.

TBA er medtatt til opplysning og er ett fellesarealet, leiligheten har ikke enerett på ute arealet, og må sees i den sammenheng.

TBA-arealet er KUN ment som en opplysning på dekkets størrelse og ikke ment som en areal opplysning som disponeres kun til den befarte leiligheten!

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer 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 byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utbedringsarbeid er gjort etter tidligere brann.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er 2 uavhengige rømningsveier i leiligheten. Men basert på vinduenes størrelse pr.dd. kan dem ikke ansees som rømningsvinduet pga. bredde avstanden til den fastmontert tre-stolpen mellom. "soverom" 1 & 2 er ikke store nok til å være soverom etter eldre regel mtp. volum krav. Og soverommene ikke vinduer som er store nok til å defineres som rømningsvei.

Takhøyde pr.dd. er målt til ca. 2.55 meter. Tidligere var det høyere opp til tak iht. omviser.



Det er enkelte små soverom:

-Soverom 1 utgjør ca. 5 kvadratmeter og ca. 12-13 kubikk.

-Soverom 2 utgjør ca. 6 kvadratmeter og ca. 14-15 kubikk.

Soverommene er under det tidligere normal kravet på over 15 m<sup>3</sup>.

Rommet nevnes likevel videre i rapporten som soverom 1 og soverom 2, da dette er den tiltenkte bruken og den tidligere bruk av rommene iht. rekvirent. Forholdet er nevnt til orientering.

NB: det er ikke montert balansert ventilasjon i leiligheten.

Det er derfor rimelig å forvente at frisklufttilførsel ikke er iht. dagens krav og forskrift på leiligheten generelt eller soverom.

Eksempelvis iht. TEK17 er minstekravet 26 m<sup>3</sup> friskluft per time per planlagt sengeplass når rommet er i bruk ved soverom.

Nærmere undersøkelser er ikke gjennomført av takstmann, men forholdet nevnes til orientering da det er kun observert mekanisk avtrekk og ventiler i leiligheten.

Slik at interessent/budgiver er innforstått med overnevnt sondering på dette.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	4

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Bod i u.etg./kjeller er estimert og basert på oppgitte opplysninger fra omviser/rekvirent.

Boden er ikke bygget pr.dd. og er sånn sett fiktiv frem til bodene i u.etg. er etablert og ferdigstilt til bruk av seksjonene.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2024	Jon Kristian Høiland	Takstingeniør
	Ben I. Rasmussen	Megler
	Tommy Andre Sælemyr	Kunde
	Lasse Sandvik	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	202	53		3	329 m <sup>2</sup>	Iht. eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Strandgata 13

### Hjemmelshaver

Sælemyr Tommy Andre Bjørnset

### Kommentar

Felleseid tomt

Sameiebrøk: 65/537 iht. fremlagt dokumentasjon.

### Eierandel

65 / 537

## Eiendomsopplysninger

## Beliggenhet

Sentralt plassert leilighet. Kort vei til de fleste fasiliteter i sentrum.  
SPAR ligger ca. 250 meter unna. AMFI ligger ca. 600 meter unna.  
Rema 1000 ved Evja ligger ca. 1.4 km unna.  
Florø ungdomsskole ligger ca. 650 meter unna og Florø videregående ligger ca. 1.8 km unna.  
Det er ikke opplyst om egen parkering tilknyttet leiligheten.

## Adkomstvei

Offentlig vei.

## Tilknytning vann

Offentlig.

## Tilknytning avløp

Offentlig.

## 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.

## Opplysninger fra rekvirent

Rekvirent opplyser at alt er nytt innvendig: nytt kjøkken med alt av kvitevarer og nytt badet, iht. ny standard alt av rør system og elektrisk ny baderoms innredning.  
Det som er som skal gjøres i ettertid er skifte av alle vinduer og ytterkledning på søreveggen.

## 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 - Sentrumsformål:  
Arealbrukstatus: Nåværende  
Områdenavn: K09

KpGjennomføringSone:  
Gjennomføring: Krav om felles planlegging  
Hensynsonenavn: H810\_2

KpAngitthensynsone:  
Angitt hensyn: Bevaring kulturmiljø  
Hensynsonenavn: H570\_4

Fare - KpFareSone:  
Fare: Flomfare  
Hensynsonenavn: H320\_1

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

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 130 000	2015

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81336682			

### Kommentar

# Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.04.2024		Gjennomgått	0	Ja
Opplysninger på tiltak i nyere tid	10.04.2024	Ikke vedlagt pga. omfang av dokumentasjon. Innhent for gjennomgang og kontroll før ev. bud.	Gjennomgått	0	Nei
Søknad om midlertidig brukstillatelse.	10.04.2024	Fremvist pr. epost. Innhent ferdigattest om mulig.	Gjennomgått	0	Nei
Mellombels bruksløyve	10.04.2024	Fremvist pr. epost.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	10.04.2024	Fremvist pr. epost.	Gjennomgått	0	Nei
FDV-DOKUMENTASJON	10.04.2024	Fremvist pr. epost.	Gjennomgått	0	Nei
Dok. fra Danske Maler	10.04.2024	Fremvist pr. epost.	Gjennomgått	0	Nei
Dok. fra Fargeriket	10.04.2024	Fremvist pr. epost.	Gjennomgått	0	Nei
Dok. fra Florø bygg	10.04.2024	Fremvist pr. epost.	Gjennomgått	0	Nei
Dok. fra Fokus elektro	10.04.2024	Fremvist pr. epost.	Gjennomgått	0	Nei
Dok. fra Murerservice	10.04.2024	Fremvist pr. epost.	Gjennomgått	0	Nei
Dok. fra Rørleggerservice	10.04.2024	Fremvist pr. epost.	Gjennomgått	0	Nei
Forsikring	11.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Felleskostnad	12.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Megler opplysninger	15.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Kommunale avgifter	15.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	15.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Vann og avløp	15.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart	22.04.2024		Gjennomgått	0	Ja
Nomil (estimert)	22.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Miljøstatus	22.04.2024		Gjennomgått	0	Ja
NVE - kart	22.04.2024		Gjennomgått	0	Ja
Miljøstatus	22.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Utkast sendt ut for gjennomlesning, kontroll og korrigerings.	29.04.2024	Pr. epost	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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/TA1856>

## 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.
202	53	3			
Adresse	Strandgate 13		Byggeår		
Postnr.	6900, FLORØ		Når kjøpte du boligen		2015
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

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

Grensiddige

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale \_\_\_\_\_

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

## SELGER 1

Etternavn	Sølemyr	Fornavn	Tommy Andre Bjørnset
Ny adresse	Fimlandsmarka 38	E-post	Tommyandre_@hotmail.com
Postnr.	6906	Tel. priv.	
	Sted Florø	Mobil	41693997

## 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 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:

Ny Renovert av FLORE Bygg EITER Brann (NYTT)

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

 Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ny Renovert fra Stender, FLORE Bygg.

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:

all dokumentasjon fra FLORE Bygg.

## 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:

allt av Rør i Rør m/ Bokser er skiftet ut. Ten 17 standard e utført av Flore Rørtegger Service

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:

Nytt Tak m/ Takstoker utført av Flokke bygg.

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:

alle vinduer blir skiftet iht. Samvige's Årsmøte

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:

Flokk Bygg

## 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?

alt El-Installasjon er oppgradert til nytt  
Focus Elektro

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.

alt Et i tilfelleheten er nytt iht nye regler  
Focus elektro som Ansvarshavende

## 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:

Ventilasjons anlegg er nytt iht. eksisterende  
Flora Bygg

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?

all isolering & Brann soner er blitt nytt int Brannen som var i 2021

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Flere bygg som ansvarlig / multiconsumt

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Bruks endring fra Naring til Bolig 2 enheter.

#### 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:

Hele bygget er sanert av Recover etter brann

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:

Skaderapport etter Brann har Gjensidig-forsikring.

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?

Multiconsult som har sendt inn data til kommunen

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:

Oppgitt bygging av hele huset/deiligheit etter Brann. /Gjensidige og Tore bygg

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:

ligger foring for hus på parkeringsplass  
men ikke godkjent som vi vent

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:

leilighet del ligger i by-kjerner

#### 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/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

alt er nytt

#### 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)?

Feltes vask av feltes areal.

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

alle vinduer som ikke er skiftet skal skiftes  
+ kledning på ser/øst vegg.

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

,

11.04.2024

Sign. selger 1

Tommy André Sælemyr

Sign. selger 2

## Gi god og riktig informasjon om boligen

Du som eier/selger må gi mest mulig og riktig informasjon om boligen og eiendommen, og gjøre klart for at bygningssakkyndige får utført sine undersøkelser. Din opplysningsplikt til kjøper følger av Avhendingslova og tilhørende forskrift. Når du som eier/selger bruker en bygningssakkyndig til å lage en tilstandsrapport vil du redusere din risiko for klager fra kjøper. Dersom opplysninger mangler eller undersøkelser ikke kan gjennomføres, kan tilstandsrapporten bli helt eller delvis ugyldig.

### ✓ Før bygningssakkyndig kommer må du sørge for tilgang til bygningen

#### Spesielt må du:

- Gi god adkomst til loft/kryploft og kjeller/krypkjeller.
- Gi god adkomst til alle sluk på bad/vaskerom/våtrom. Du må rengjøre slukene.
- Gi god tilgang til hjørner og vegger under bakkenivå (underetasje/kjeller/sokkel-leilighet) slik at det kan bores for fuktsøk og andre undersøkelser.
- Klargjøre og legge frem godkjent stige slik at bygningssakkyndig skal kunne se på yttertaket.
- Trekke frem oppvaskmaskin, komfyr, vaskemaskin også videre (der dette er mulig).
- Påse at loft, kjeller, bod, skap under kjøkkenbenk er ryddet så det er mulig å se vegger og andre bygningskonstruksjoner.

### ✓ Du må opplyse om alle forhold du kjenner til om boligen

#### Under befaringen må du spesielt opplyse om:

- Overflateskader som er skjult av tepper og møbler
- Vinduer/dører som er vanskelig å åpne/lukke

Dersom boligen har særlig tilknytning til og/eller vedlikeholdsplikt for tak, loft/kryploft, underetasje/kjeller/krypkjeller og/eller

✓ Dette må du gi til bygningssakkyndige i god tid **før** befaring

- Egenerklæring**  
Egenerklæringen mottar du enten fra bygningssakkyndige eller fra megler.  
Denne må du fylle ut og gi til bygningssakkyndig før befaring.
- Tidligere salgsoppgaver/prospekt, takstrappporter** (tilstandsrapporter, verdirapporter, skaderapporter osv.) **og arealmålinger**
- Godkjente tegninger** (og planskisser over etasjene)  
Bygningssakkyndig skal vurdere om bruksendringer, brannceller, rømningsvei og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet stemmer med byggereglene. Bygningssakkyndig må ha godkjente tegninger fra kommunen (der disse finnes). Disse kan du som eier/selger få fra kommunen. Dersom bygningssakkyndig/megler henter dem fra kommunen vil det påløpe ekstra kostnader for dette.
- Oversikt over utførte arbeid**  
(håndverkstjenester, reparasjon, endringer, fornyelser, oppussing, installasjoner med videre)  
Kjenner du til at det er utført arbeider på boligen de siste 15-20 årene, må du opplyse til bygningssakkyndig omtrent årstall for arbeidene.
- Dokumentasjon på utført arbeid**  
Er det utført arbeid (håndverkstjenester, reparasjon, endringer, fornyelser, oppussing, vedlikehold, installasjoner med videre) på boligen siste 5 årene, må du opplyse bygningssakkyndig om dette. Du må også gi bygningssakkyndig dokumentasjon du har på dette arbeidet (faktura, beskrivelser, kontrollerklæringer, våtromssertifikat, uavhengig kontroll, dokumentasjon på oppbygning osv.).  
TIPS: Informasjon fra håndverker kan ligge på boligmappa.no. Tilgang til boligmappa er kostnadsfri og du kan dele boligmappen med den bygningssakkyndig.
- El-tilsyn**  
Er det elektriske anlegget kontrollert av el-takstmann, el-installatør eller det lokale el-tilsynet de siste fem år, må du opplyse om dette og fremlegge denne for bygningssakkyndig.
- Samsvarserklæring (at regler for elektrisk anlegg er oppfylt)**  
Er det utført arbeid på det elektriske arbeidet etter 1999? Da vil bygningssakkyndig etterspørre en «samsvarserklæring» fra utførende elektrofirma. TIPS: Du kan be utførende elektrofirma gi deg samsvarserklæringen. For mange boliger ligger erklæringen på boligmappa.no. Tilgang til boligmappa er kostnadsfri og du kan dele boligmappen med den bygningssakkyndig.
- Feierrapport**  
Dersom det foreligger feierrapport/tilsyn, må bygningssakkyndig gjerne se den.  
Kontakt ditt lokale feiervesen dersom du ikke har denne.
- Forsikringsdokumenter** (forsikringsselskap, avtalenummer, pris), **kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon, feie-avgift** med videre.
- Annet**  
Annen dokumentasjon og informasjon som du som eier/selger kjenner til om boligen og boligens tilstand. og boligens tilstand.

## Spørsmål til eier

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)?

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2024

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

Ja Fokus Elektro

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring. Fokus elektro

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?

Forekommer det at sikringene løses ut? Nei alt er nytt

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

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank Nei

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

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

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja

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? Nei alt er nytt

2024