

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nybøvegen 29, 6907 FLORØ

 KINN kommune

gnr. 24, bnr. 567

Andelsnummer 1892

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 30.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 20077-1284

Eiendomsverdi ref nr: GE8114

Autorisert foretak: Jon Strømsnes AS



JON STRØMSNES AS
BYGG – ENTREPRENØRFORRETNING
SKADE – VERDITAKST

Industrivegen 26, 6905 Flora | Tlf. 57 75 17 70 | E-post: post@stroemsnes.no
Org. nr.: NO 941 283 934 MVA

JON STRØMSNES AS
BYGG – ENTREPRENØRFORRETNING
SKADE – VERDITAKST

STEIN STRØMSNES
INGENIØR / TAKSTINGENIØR
stein@stroemsnes.no
Mobil 911 02 380

Jon Strømsnes AS
Industrivegen 26, 6905 Flora

Tlf. 57 75 17 70
Org. nr.: NO 941 283 934 MVA



Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Jon Strømsnes AS

Skade og verditakster.



Rapportansvarlig

Stein Strømsnes

stein@stroemsnes.no

911 02 380



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 bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt godt vedlikeholdt leilighet.

Vegger på våtrom må en påregne å skifte frem i tid og særlig dersom en går over til å dusje rett på veggene.
Å kontrollere og oppgradere fuger på flis m.m. er viktig.

Brystning på altandør må en holde under oppsikt og melde inn til borettslaget .

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	128 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

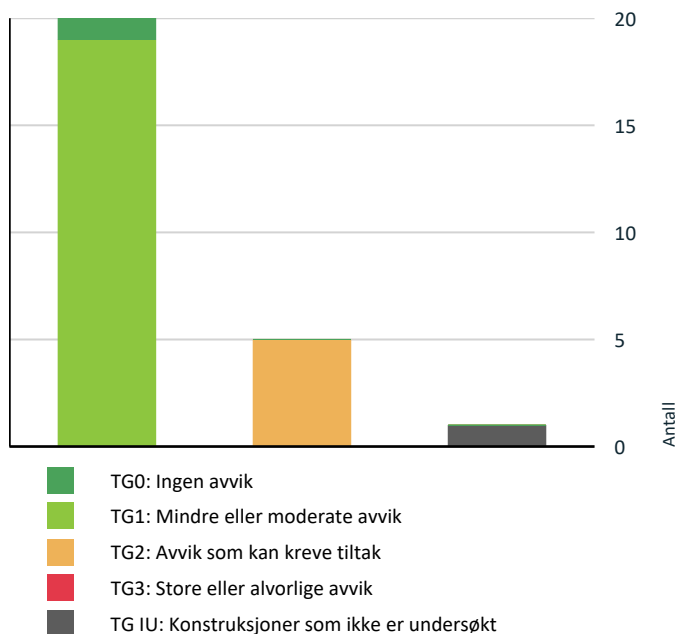
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Boligbygg med flere boenheter

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring må leses godt og viser til skader som har vært på boligen som borettslaget har oppgradert

Rapporten gir en vurdering av byggverket og bygningsdeler som bygningssak kyndig har observert og som fremkommer av forskriften til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan forekomme skulde feil, skader og mangler.

Det er kun utført visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep (riving).

Flater som er dekket med snø eller annet er ikke tilgjengelig eller skult blir ikke kontrollert. Det blir heller ikke foretatt fuktjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg m.m.

Det gis heller ikke vurdering av boligens tilbehør som kjøkken utstyr, hvitevarer m.m.

Inspisering av yttertak er hovedsakelig basert på det som er synlig og normalt på innsiden fra loft og fra bakkenivå/terrenget rundt. I tilfeller blir HMS.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Borettslaget har oppgradert yttervegg mot sør m.m.	Oppgradering etter lekkasjer fra vindu m.m. Eier redegjør for arbeidene.
2025	Spotter i tak	

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Viser til at det er borettslaget sitt ansvar med vindu og utvendig vedlikehold. Borettslaget har også skiftet vindu på loft mot øst.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vindu med utenpåliggende sprosser.



Det er 2 stk. Velux vindu på loftet.



Borettslaget skiftet vindu i gavl mot øst 29/10-21

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren har merker i brystning etter fukt og dette er meldt inn til borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Ser fuktmerke på brystning nede mot terskel på terrasse dør mot sør.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Behandlet tre-terrasse og rekkverk er oppgradert med le-vegg. Det er også montert el-markise og stikk-kontakt på veggen på altanen.



Skade på parketten.



Åpning mellom list og parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke påkrevd måling av høydeavvik, men det er målt i stue der avviket er 5 mm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, gulvbelegg og flis ved inngang. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og panel. Eier har oppgradert innvendige overflater på vegger i stue mot nabo og soverommene på loft.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, men det er ikke tilkoplest ovn til pipen.

TG 1 Innvendige trapper

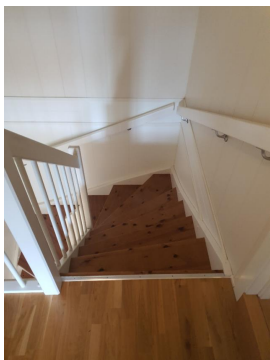
Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Tett trapp med noe knirk og med rekkverk og håndlist.

Tilstandsrapport



Trappen er plassert i stue/gang med beisa trinn.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Boligmappe og opplysninger om oppbygging skal være gitt borettslaget.



ETASJE > BAD

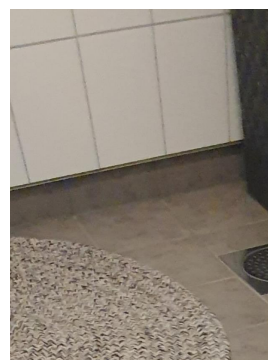
! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Dette er et bad som ikke er i bruk og baderomsplatene har en levetid på lav/lang som 7 år og 16 år, men dette avheng av vedlikehold og bruk.
En bør påregne å skifte overflater på vegger frem i tid.



Dusj på dette badet er ikke i bruk og har heller ikke forheng/eller dusjvegger.



Bør også kontrollere åpning mellom baderomspanel og alu-list under når en tar i bruk dusj etter lang tid uten bruk.

Tilstandsrapport



Avrenning fra rør i rør skap.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm i område rundt sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm fra dør til slukrist. Det er bom under fliser ved sluk og det er sprekker i fuger på badet.

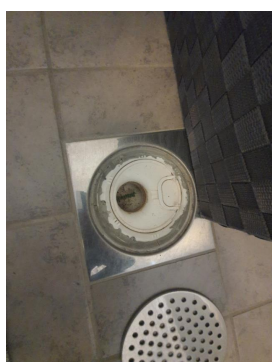
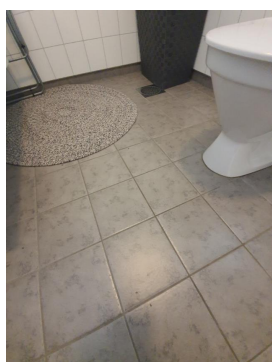
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er viktig å gå over fuger særlig i overgang mellom gulv og vegg for å utbedre dersom fuger har åpnet seg. Bom i fliser bør oppgraderes.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Viser til dokumentasjon gitt borettslaget og i boligmappe. Dusj på dette badet er ikke mye i bruk.



Membran og mansjett under klemring for sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. til koplet anlegget på loft. Det er viktig å forsere anlegget når en bruker dusjen.

Tilstandsrapport

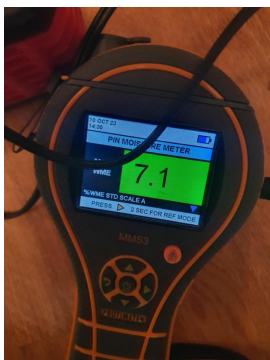


ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod . Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,1%.



7,1%

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon skal være i Byggemappe og gitt til borettslaget. Dette badet har 2 sluker og i tillegg dusj-kabinett.



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Viser til bilde av baderomsplate og alu-beslag der det kan se ut som fuger er brutt. Dette rommet har badekar og dusjkabinett noe som betyr mye mindre belastning på eksisterende vegger. Dersom er fjerner kabinettet og begynner å bruke overflatene på vegg og flis må en gå over å kontrollere fuger/overflater før bruk.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Rett ved badekar er det vindu, men dette skal ikke bety noe for bruken annet en en må passe på bruken ved vann på foringer m.m.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utfra alder på baderomsplater må en påregne oppgradering på baderomsveggene frem i tid. Baderomsplatene har en levetid på min 7 år og lang levetid 16 år alt etter vedlikehold. Dette badet har også montert kabinett som betyr lenger levetid.



Sprekk i fuger og stor åpning under baderomsplate.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15 mm til sluk under badekar og noe mer under kabinett som ikke er lett å måle.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Terskel på dør er 4 cm og fall fra flir ved dør til sluk under badekar er 12 mm. Badet har altså 2 stk. sluker noe som gjør badet godt rustet for å lede vann til sluker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

En gjennomgang av fuger er viktig og viser også til punkt om baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger på flis og baderomsplater må kontrolleres og friskes opp.

LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Sluk under dusj er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig bør en rengjøre sluk under kabinettet. Siden dette rommet har 2 stk. sluker er rommet godt sikret.



LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.



LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



LOFT > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Viser også til punkt om oppgradering av baderomsplater.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



Norema kjøkken.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Villavent ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Rør i rør skap med stoppekran.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

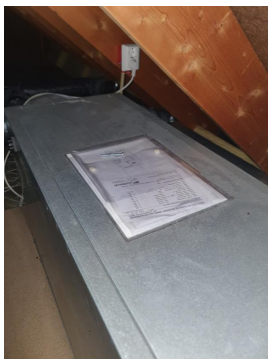
! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



Lyset på display er varmeveksler som ikke skal være i bruk.



Systemair ventilasjon på kaltloftet

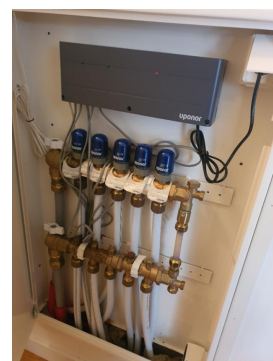


Borettslaget har service avtale på anlegget.

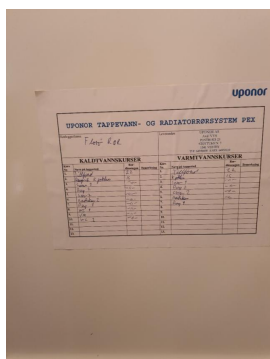
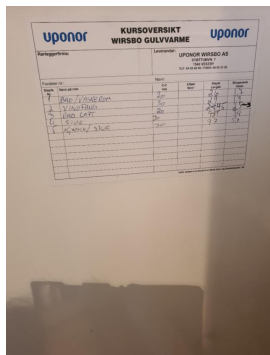
! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Firmansboligen har felles varmeanlegg luft/vann som gir gulvvarme i alle gulv i 1 etasje med unntak av bod og badet på loftet. Fellesanlegg er plassert i eget rom der også varmtvann til leilighetene er inkl. i dette systemet. Borettslaget har service avtale og varmepumpen for anlegget ble skiftet i 2025.



Tilstandsrapport



Felles utedel forvarmeanlegget

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Leiligheten har felles el-anlegg med strømmåler i felles teknisk rom som også viser samsvarserklæringer på arbeid i leilighetene. Inne i leiligheten er det el-skap med automatsikringer uten kursfortegnelse.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring i felles teknisk rom.

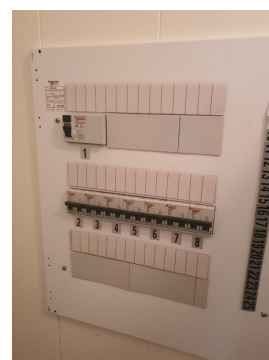
Inntak og sikringsskap

3. 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?

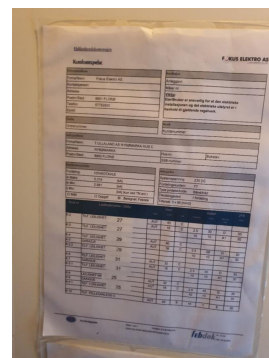
Nei

Generell kommentar

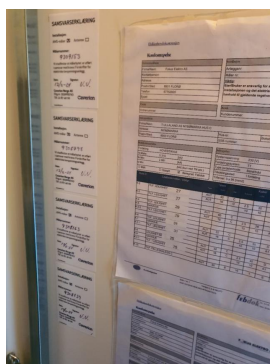
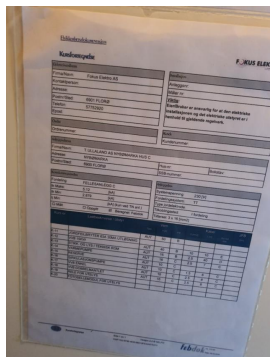
Selv om dette anlegget er over 5 år, har det vært arbeid på varmeanlegg m.m., som angår denne leiligheten. Dette arbeidet er utført av borettslaget.



El-skap i leiligheten.



Tilstandsrapport



Viser til oppført samsvarserklæring for hver leilighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2009

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

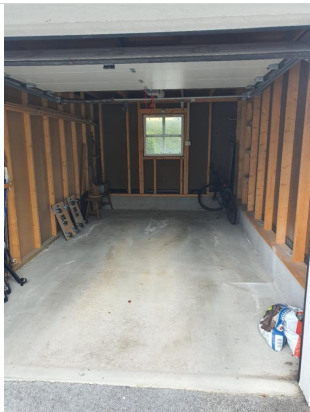
Enkel bygget garasje med grunnmur av betong og gulv. Bindingsverk og vindtetting (asfaltplater), liggende kledning.

Takstoler med sutakplater, rekker/lekter og betongtakstein.

På ytterveggen er det laget trinn til loft som har gulv.

Det er port med port åpner til garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

128 m²/128 m²

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

*Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 13 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 5 250 000

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

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Fin leilighet med stor garasje som har nedbetalt fellesgjeld. Leiligheten ligger i et stille og rolig område med kort vei til det meste. Markedsprisen er ikke nødvendigvis den høyeste markedet vil gi, men heller en pris flere vil gi for leiligheten. Leiligheten passer for flere generasjoner.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Firdavegen 54 ,6900 FLORØ 97 m ² 2007 2 sov	27-09-2023	5 200 000	5 000 000		5 000 000	51 546
2 Firdavegen 54 ,6900 FLORØ 70 m ² 2007 2 sov	04-09-2023	3 600 000	3 500 000	3 763	3 503 763	50 054
3 Firdavegen 54 ,6900 FLORØ 69 m ² 2007 2 sov	12-02-2024	3 600 000	3 550 000		3 550 000	48 630
4 Nybøvegen 17 ,6907 FLORØ 78 m ² 2008 2 sov	29-11-2023	1 750 000	1 650 000	765 568	2 415 568	30 969
5 Krokastubben 10 ,6908 FLORØ 73 m ² 1981 2 sov	10-01-2023	2 000 000	1 950 000	91 835	2 041 835	27 970
6 Nybøvegen 21 ,6907 FLORØ 121 m ² 2008 3 sov	14-05-2025	3 300 000	3 200 000		3 200 000	25 000
7 Nybøvegen 29 ,6907 FLORØ 117 m ² 2009 3 sov	30-01-2020	1 190 000	1 150 000	1 397 854	2 547 854	21 777

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader som dekke kommunale avgifter, felles forsikring, avsatt midler til vedlikehold, strøm vedlikehold vann/varmeanlegg m.m.	Kr.	65 232
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 980 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 700 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

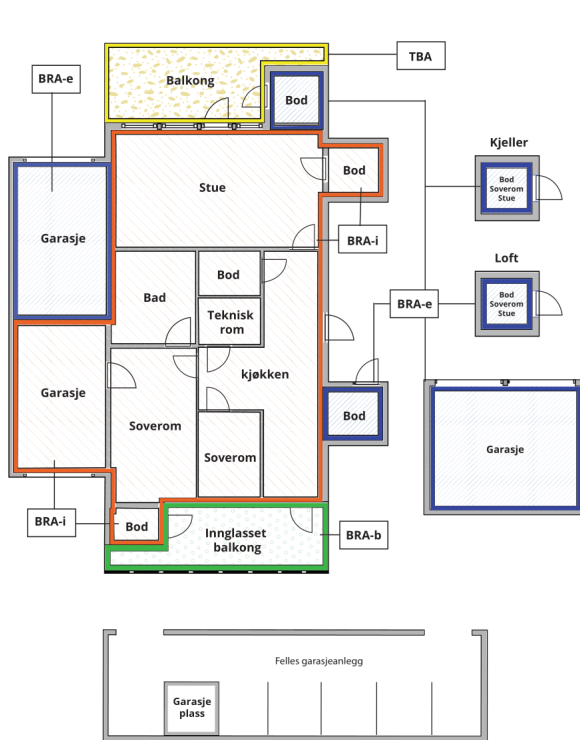
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	70			70	11		70
Loft	58			58		5	63
SUM	128				11	5	133
SUM BRA	128						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, gang m/trapp, stue/kjøkken, bad, bod		
Loft	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Med håndverkstjenester er i denne sammenheng forstått som innvendig arbeid i leiligheten. Ytre vedlikehold er ligger hos Borettslaget.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Garasje med hems tilgang i trinn på vegg(den er ikke regnet inn i skjema).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Stein Strømsnes	Takstingeniør
	Lisa Førde Refsnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	24	567		0	3393.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nybøvegen 29

Hjemmelshaver

Nybømarka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/NYBØMARKA BORETTSLAG	991660232	H0202	BOB Førde.	Refsnes Lisa Førde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1892

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Viser til vedlagt årsregnskap og eier legger frem andel formue. På denne leiligheten er IN ordning brukt, så det er ikke felles gjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i område kalt Nybømarka som er et LNF/friområde sør for leiligheten.
Det er kort vei til det meste fra leiligheten som butikk, skole, barnehage og 1 km fra Florø sentrum.
Det er mange turstier/gangveier i område til Bransøyåsen og områdene rundt.

Adkomstvei

Direkte avkjørsel fra kommunal vei til parkeringsområde ved boligen og garasje. Området er asfaltert.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert for bolig og mot sør er det LNF område.

Om tomten

Tomten er helt opparbeidet med interne gangveier og parkeringsområde.

Tinglyste/andre forhold

Ikke en del av oppgaven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Nybømarka Borettslag regnskap			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	
2	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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 ren 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

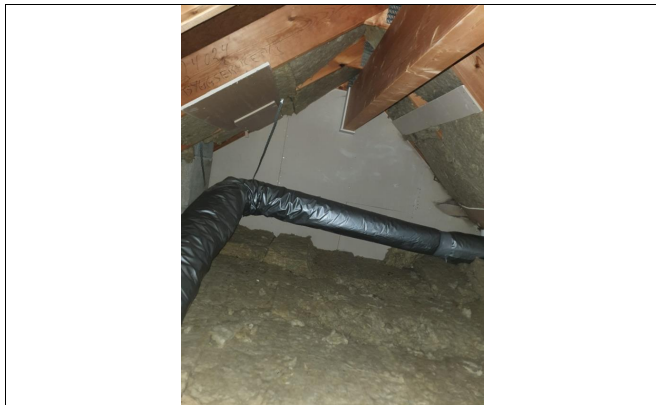
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GE8114>

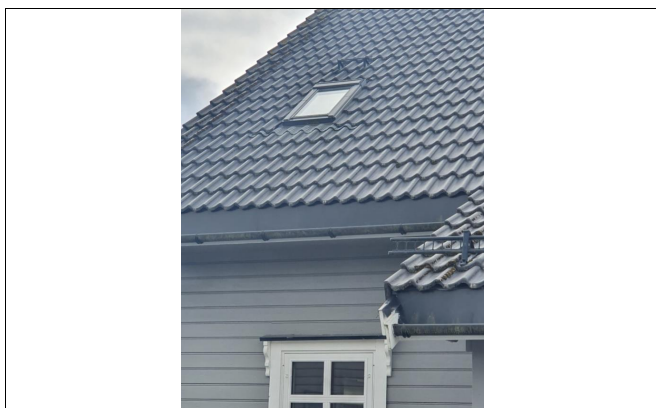
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

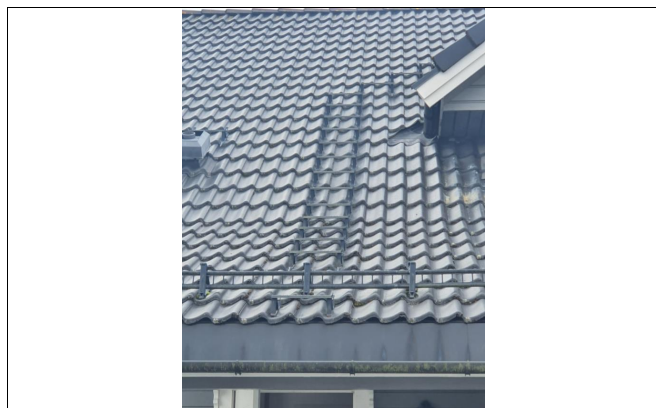
Andre bilder



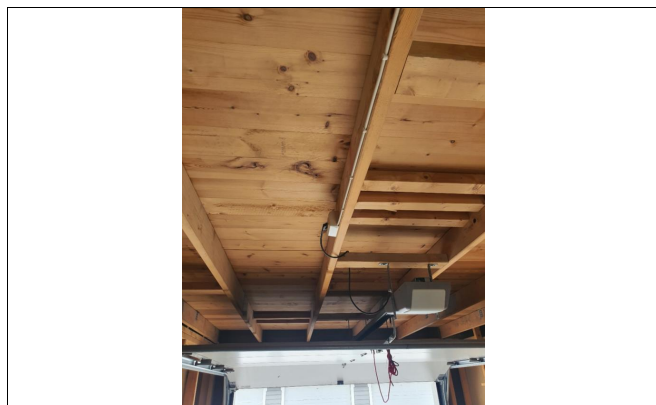
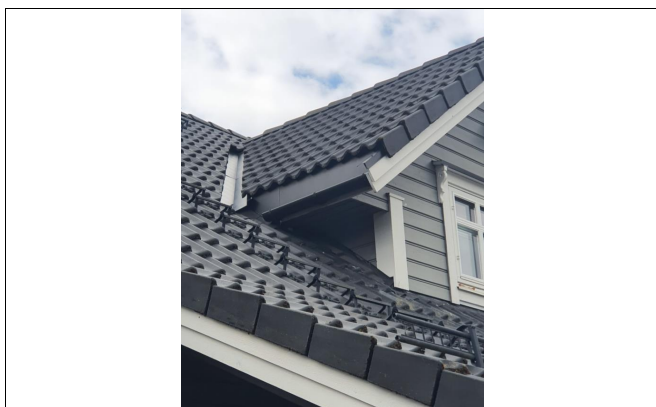
Viser brannvegg mot nabo, det er ikke gips som dekker isolasjonen.



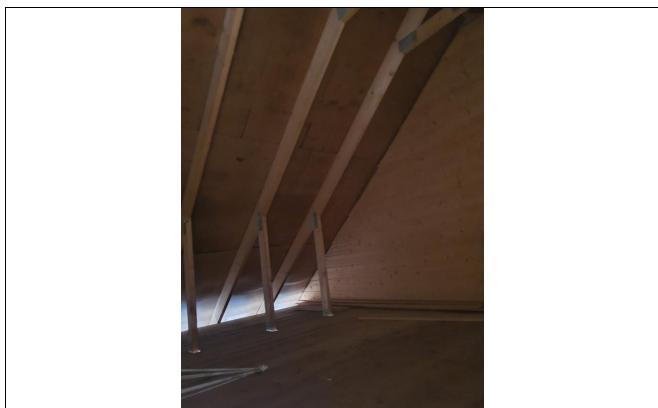
Velux vindu på loftet.



Utvendig er det borettslaget som har ansvar for.



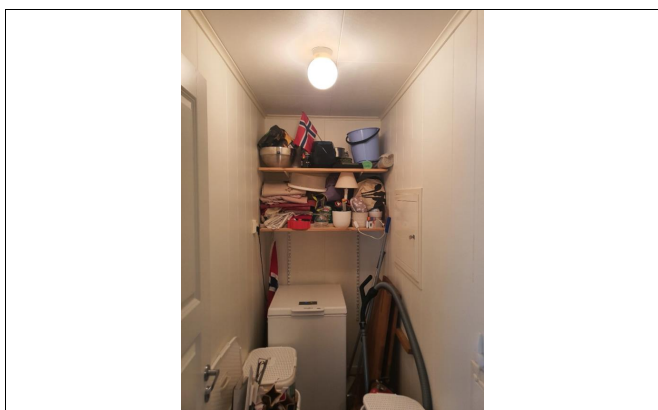
Garasje har loft som kan brukes, men er ikke målt inn i areal.



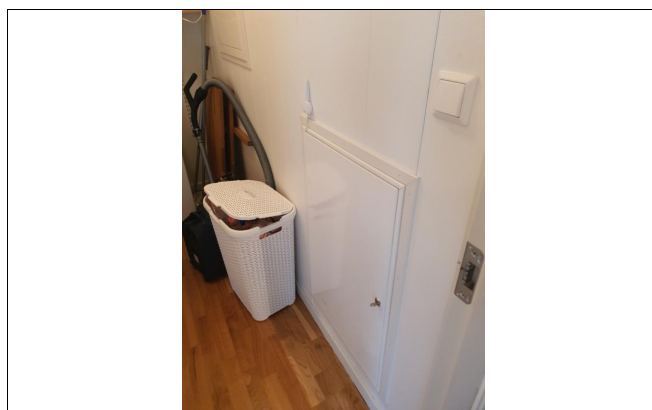
Takkonstruksjon på garasje.



Garasje tilhørende leiligheten,



Bod i 1 etasje med rør i rør skap m.m.



Nybømarka Borettslag
2025

Resultatregnskap 2025

Nybømarka Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	642 888	522 648	643 200	642 888
Avdrag IN lån		656 868	1 144 235	0	0
Finans	2	620 617	675 738	648 000	672 900
Sum inntekter		1 920 373	2 342 621	1 291 200	1 315 788
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	10 000	10 000	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	3	1 060	1 060	1 100	1 100
Avskrivninger	5	57 898	9 726	9 726	57 900
Felles strøm og varme		68 088	86 408	77 000	67 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		272 685	277 174	305 000	300 000
Andre driftskostnader	6	50 296	9 938	30 500	34 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 835	0	0	0
Vedlikehold	8	801 472	73 420	65 000	45 000
Forretningsførsel		96 837	62 840	66 000	77 000
Revisjonshonorar		9 750	14 300	15 000	10 200
Kontingent		3 600	3 600	3 600	4 200
Forsikring		86 413	78 774	86 500	90 800
Sikringsfond		1 286	1 435	1 500	1 500
Sum driftskostnader		1 461 219	628 675	670 926	698 700
Driftsresultat		459 154	1 713 946	620 274	617 088
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		10 355	29 290	13 000	13 000
Andre finansinntekter		8 499	0	5 000	5 000
Sum finansinntekter		18 854	29 290	18 000	18 000
Rentekostnader lån		443 955	475 575	434 000	420 400
Andre rentekostnader		31	65	0	0
Sum finanskostnader		443 986	475 640	434 000	420 400
Resultat av finansposter		-425 132	-446 350	-416 000	-402 400
Resultat		34 022	1 267 596	204 274	214 688
Til/fra annen EK		-622 846	123 361	0	0
Til/fra EK fra IN		656 868	1 144 235	0	0
Sum disponeringer		34 022	1 267 596	0	0

Resultatrapport 2025 for Nybømarka Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Nybømarka Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9, 10	21 600 000	21 600 000
Tomt	9, 10	3 240 000	3 240 000
Andre driftsmidler	5	299 384	37 281
Sum varige driftsmidler		25 139 384	24 877 281
Sum anleggsmidler		25 139 384	24 877 281
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		90 734	86 413
Andre fordringer		22 139	0
Sum fordringer		112 873	86 413
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		10 165	231 207
Sum bankinnsk. og kontanter		10 165	231 207
Sum omløpsmidler		123 038	317 620
SUM EIENDELER		25 262 422	25 194 901

Balanse pr. 31.12.2025

Nybømarka Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 909 329	3 532 175
Egenkapital til IN		5 509 179	4 852 311
Sum opptjent egenkapital		8 418 508	8 384 486
SUM EGENKAPITAL		8 478 508	8 444 486
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	6 787 039	6 688 741
Borettsinnskudd	10	9 936 000	9 936 000
Sum langsiktig gjeld		16 723 039	16 624 741
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		22 139	0
Leverandørgjeld		9 401	105 706
Skyldige off. myndigheter		1 060	1 060
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		10 000	10 000
Påløpne renter		1 227	2 321
Annen kortsiktig gjeld		17 048	6 587
Sum kortsiktig gjeld		60 875	125 674
SUM GJELD		16 783 914	16 750 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 262 422	25 194 901

Florø,
Styret for Nybømarka Borettslag

Lisa Førde Refsnes
Styrets leder

Kristin Paula Nygård
Styremedlem

Harkaman Shivakoti
Styremedlem

Tove Iren Stavø
Styremedlem

Balanse rapport 2025 for Nybømarka Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet

Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Kinn Kommune.

Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800 Andel felleskostnader	642 888	522 648	643 200	642 888
Sum felleskostnader	642 888	522 648	643 200	642 888
3921 Avdrag IN lån	203 003	212 634	214 000	252 500
3922 Avdrag IN lån 2	4 266	0	0	0
3925 Renter IN lån	403 573	463 104	434 000	420 400
3926 Renter IN lån 2	9 775	0	0	0
Sum finans	620 617	675 738	648 000	672 900

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330 Styrehonorar	10 000	10 000	10 000	10 000
Sum styrehonorar	10 000	10 000	10 000	10 000

Note 5 - Andre eiendeler

	Ladepunkt elbiler
Anskaffelseskost pr.01.01	48 627
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	48 627
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 725
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 071
Bokført verdi pr.31.12	27 555
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	4 452	0	0
6390 Andre driftskostnader	0	0	5 000	5 000
6391 Diverse serviceavtaler	0	0	9 000	9 000
6400 Leie maskiner og utstyr	39 738	0	0	0
6630 Egenandel ved skade	0	0	10 000	12 000
7000 Drivstoff	801	0	1 500	1 500
7720 Generalforsamling	0	0	500	500
7740 Øreavrunding	15	-2	0	0
7770 Bankgebyr	8 225	4 288	4 500	6 000
7779 Andre gebyr	973	1 200	0	0
7790 Andre kostnader	545	0	0	0
Sum driftskostnader	50 296	9 938	30 500	34 000

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 835	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	1 835	0	0	0

Noter

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	653 616	17 961	65 000	45 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	40 248	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	68 195	988	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	11 505	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	10 428	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	23 007	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	14 224	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	34 721	0	0	0
Sum vedlikehold		801 472	73 420	65 000	45 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Bygninger

	Bygninger	Tomt	Varmepumper
Anskaffelseskost pr.01.01	21 600 000	3 240 000	0
Årets tilgang	0	0	320 000
Anskaffelseskost pr.31.12	21 600 000	3 240 000	320 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	48 172
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	48 172
Bokført verdi pr.31.12	21 600 000	3 240 000	271 827
Anskaffelsesår	2008	2008	2025

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	16 723 039	16 624 741
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	24 840 000	24 840 000

Noter

Note 11 - Langsiktig gjeld

Sparebanken Norge

Renter 31.12.25: 5,85%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2023 12 108 536

Nedbetalt tidligere 5 419 804

Nedbetalt i år 501 687

Lånesaldo 31.12 6 187 045

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2043

Sparebanken Norge

Renter 31.12.25: 5,85%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2025 980 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 380 006

Lånesaldo 31.12 599 994

Beregnet innfrielsesdato: 04.01.2045

Sum langsiktig gjeld

6 787 039

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2025

Gjeld til kredittinstitusjoner

5 440 780

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Sparebanken Norge 36220806256-IN	2,00	1 135 600,00	2 271 200,00
	5,00	712 450,00	3 562 250,00
	1,00	353 570,00	353 570,00
Lån Sparebanken Norge 3621.20.64151	3,00	97 770,00	293 310,00
	5,00	61 340,00	306 700,00

Noter

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	191 946	263 856
Periodens resultat	34 022	1 267 596
Årets afskrivninger	57 898	9 726
Årets investeringer	-320 000	0
Opptak lån	980 000	0
Avdrag lån	-224 834	-204 997
Avdrag IN	-656 868	-1 144 235
Endring i disponible midler	-129 783	-71 911
Disponible midler 31.12.	62 163	191 946

12-8154 - Årsop...

Name

Shivakoti, Harkaman

Date

2026-04-10

Name

Stavø, Tove Iren Korneliussen

Date

2026-04-08

Identification



Shivakoti, Harkaman

Identification



Stavø, Tove Iren Korneliussen

Name

Nygård, Kristin Paula

Date

2026-04-08

Name

Refsnes, Lisa Førde

Date

2026-04-09

Identification



Nygård, Kristin Paula

Identification



Refsnes, Lisa Førde