

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kvernberget 7 F, 6800 FØRDE

 SUNNFJORD kommune

 gnr. 62, bnr. 357

 Andelsnummer 3

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 28.09.2023

Rapportdato: 26.03.2024

Oppdragsnr.: 22102-1070

Referansenummer: NG8153

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™



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.

VERDSETT AS

Verdsett ble etablert i 2021 av Finn Barlund og er i dag tre ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte takstmenn fra Norsk Takst for verditaksering av privateiendommer, skadetaksering, naturskadetaksering, skjønn og tilstandsvurderinger.

Barlund har bakgrunn som tømmer og byggmester, med videreutdanning til takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstingeniør på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 50 års yrkeserfaring og mer enn 25 års erfaring som takstingeniører!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, verditakst av landbruk, forhåndstakst, reklamasjons-takst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll.

Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

Trond Gjesdal
Uavhengig Takstingeniør
tg@verdsett.no
481 30 333



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

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
- Takrenner og nedløpsrør i stål.
- Stigetrinn for tilkomst til pipen.
- Det er montert snøfanger over inngangspartiet.
- Ytterveggene over grunnmuren er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.
- Takkonstruksjonen er oppbygd av taksperre med limtredrager. Ny takkonstruksjon ble bygd i 2009/2010. I takkonstruksjonen er det et nordøstvendt takoppløft.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1999 foruten på loft hvor vinduene er fra 2010 når loftet ble etablert. I soverom på loftet er det takvindu.
- Bygningen har malt hovedytterdør med vindusfelt.
- I stuen er det balkongdør.
- Fra stuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon på 21 m² med royalimpregnerte terrassebord på bjelker i trevirke og rekkverk i beiset trevirke. Det er port i rekkverket og trapp av Royalimpregnerte terrassebord. Mot terreng er det bygd en blomsterkasse av Royalimpregnerte terrassebord. Ved utgang fra stuen er det overbygg på 4,6 m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig består gulvene av fliser og laminat. På veggene er det malte overflater på underlag av gipsplater og profilerte trefiberplater. I himlingene er det gipsplater og MDF- finerbord. Det er lagt ny isolasjon på delevegg mot naboene.

- Skilleveggene mellom boligene er av betong med påforinger, utført som lyd- og branncellekonstruksjon.
- Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er oppført i betong. Mellom 1. etasje og loft er det isolert trebjelkelag.
- Boligen har elementpipe med vedovn i stuen. Det er lagt inn lufting fra vedovn til pipen. Over yttertak er det heldekkende pipebeslag.
- Boligen har innvendig trapp fra Stryntrappa med beiset trinn, malte vanger og rekkverk.
- Det er montert kompakte innvendige dører med pakninger og profilerte fronter i enkelte rom. Noen dører er av finer med profilerte og slette fronter. I kott på loftet er det montert skapdør.
- I det ene soverommet er det skyvedørsgarderobe.
- Det er skyvedørsgarderobe i gang, entré og i vaskerom.
- I boden er det hyller.
- I kontordelen på loftet er det plassbygde hyller med belysning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Gulvene har vinylbelegg med varmekabler i gulvet og på veggene er det baderomsplater. I himlingen er det malte gipsplater med innfelte LED-spotter. Gulvet ble avrettet før nytt gulvbelegg ble lagt. Rommet er innredet med underskap, laminert benkeplate med nedfelt skyllekar, overskap og vegghengt toalett. Bak skyvedørsgarderoben står vaskemaskin og tørketrommel på underskap. Det er baderomsvifte i rommet.

Bad:

Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler og på veggene er det baderomsplater. I himlingen er det malte gipsplater med innfelte LED-spotter. Gulvet ble avrettet før gulvfliser ble lagt. Rommet er innredet med dobbel servant i underskap, høgskap, vegghengt toalett og dusjvegg av glass. Det er baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning fra Kvik med malte profilerte fronter av finer, laminat benkeplate og kompositt oppvaskkum. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp, mikrobølgeovn, kjøleskap samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er lagt glassplate på veggen ved benkeplaten og det er LED- belysning under overskap samt belysning i skap med glassfelt. Det er kjøkkenøy.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Sanitæranlegget er oppgradert med rør i rør system. Fordelerskapet er plassert på vegg i vaskerommet. Vannutkaster for tilkobling av hageslange på oppsiden og på nedsiden av boligen. Det er montert inspeksjonsluke til begge kranene.
- Avløpsrør av plast. Det er lagt nye avløpsrør i bad og i vaskerom.
- Boligen har naturlig ventilering via ventiler i vinduer. I underetasjen er det ventiler i grunnmuren.
- Varmtvannsbereder på 198 liter som er plassert i vaskerommet.
- Det ble installert nytt elektrisk anlegg i boligen i 2017. Fordelerskap med automatsikringer som er plassert i entré. Fiber er installert. Det er gulvvarme i alle rom i underetasjen med unntak av i boden. Boligen har spotter i loftstue, stue/kjøkken, i entré, i vaskerom og i bad.
- Boligen har brannslukningsapparat og totalt seks seriekoblet brannvarslere som er batteridrevne.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

- Bygningen har betonggrunnmur og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
- Utvendige vann- og avløpsrør er av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	165 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

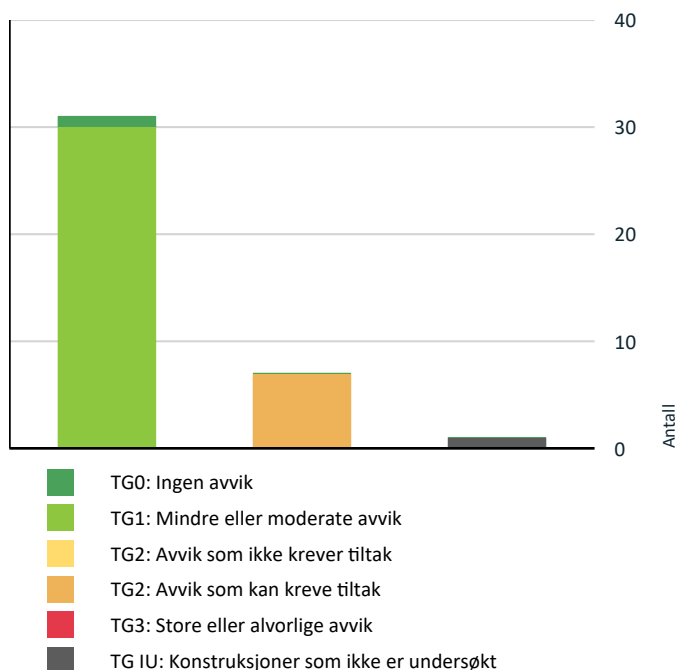
I følge kommunen viser tegninger av loft ingen bruk av etasjen. Det må søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er altså ikke godkjent loft til oppholdsrom her.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Vi ønsker også å informere om at 3D-modellen blir lagret hos Verdsett i opptil ett år. Det er mulighet til å kjøpe tegningspakker av boligen i flere filformater, både i 2D og 3D, fra Verdsett AS. Disse tegningspakkene inneholder detaljerte og nøyaktige tegninger som kan være nyttige for planlegging av eventuelle oppgraderinger eller endringer i eller på boligen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

 **TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

 **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1973

Anvendelse

Rekkehus

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Skjeggkre/sølvkre påvist i nov-2022. Det ble påvist hos naboer i samme rekke, og det er utført to behandlinger av Agila i des-2022, også hos flere av naboene. Etter behandling er det ikke registrert noe.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Tilbygg av loft.
2017	Modernisering	Nye overflater i samtlige rom. Etterisolering av delevegger mot naboelighetene. Ny skyvedørgarderobes i enkelte rom. Ny innvendig trapp. Nye innvendige dører. Innredning av loftet i perioden 2017/2018.
2017	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg.
2017	Modernisering	Oppgradering av sanitæranlegget med rør i rør system. Ny varmtvannsbereider. Ny vannledning fra utvendig stoppekran. Ny utvendig stoppekran. Avløp inne i huset oppgradert, koblet inn på eksisterende avløpsstamme midt inne i huset.
2017	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2017	Modernisering	Rehabilitering av bad og vaskerom.
2017	Modernisering	Ny vedovn.
2017	Modernisering	Bygd veranda med tilkomst fra stuen.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater som er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vekst av mose i taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mose bør spyles bort, da mosen kan lede vann inn på undertaket og gi videre lekkasjer eller redusert levetid på undertaket.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

- Takrenner og nedløpsrør i stål.
- Stigetrinn for tilkomst til pipen.
- Det er montert snøfanger over inngangspartiet.



TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. I følge eier ble isolasjon i ytterveggene skiftet ut og ytterveggene i dag skal ha 20 cm isolasjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er oppbygd av taksperre med limtretrager. Ny takkonstruksjon ble bygd i 2009/2010. I takkonstruksjonen er det et nordøstvendt takoppløft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er gjenbygget og er derfor ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon for oppbygging av takkonstruksjon foreligger.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1999 foruten på loft hvor vinduene er fra 2010 når loftet ble etablert. I soverom på loftet er det takvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

I stuen er det noe maling som har løsnet på vinduskarmene.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

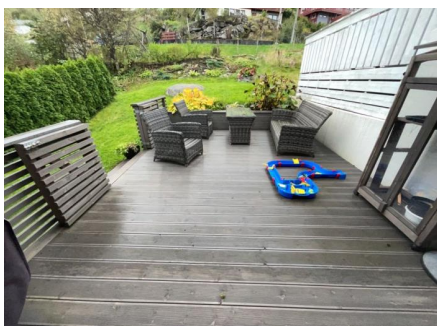
Tilstandsrapport

TG 1 Dører

- Bygningen har malt hovedytterdør med vindusfelt.
- I stuen er det balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon på 21 m² med royalimpregnerte terrassebord på bjelker i trevirke og rekkverk i beiset trevirke. Det er port i rekkverket og trapp av Royalimpregnerte terrassebord. Mot terreng er det bygd en blomsterkasse av Royalimpregnerte terrassebord. Ved utgang fra stuen er det overbygg på 4,6 m².



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig består gulvene av fliser og laminat. På veggene er det malte overflater på underlag av gipsplater og profilerte trefiberplater. I himlingene er det gipsplater og MDF- finerbord. Det er lagt ny isolasjon på delevegg mot naboene. Skilleveggene mellom boligene er av betong med påforinger, utført som lyd- og branncellekonstruksjon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er oppført i betong. Mellom 1. etasje og loft er det isolert trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med vedovn i stuen. Det er lagt inn lufting fra vedovn til pipen. Over yttertak er det heldekkende pipebeslag.

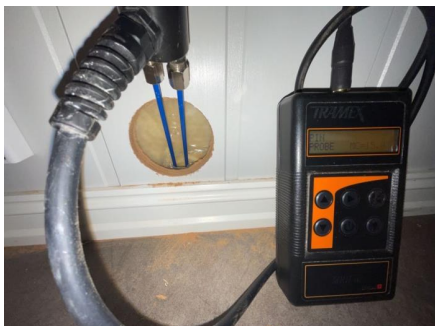
Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

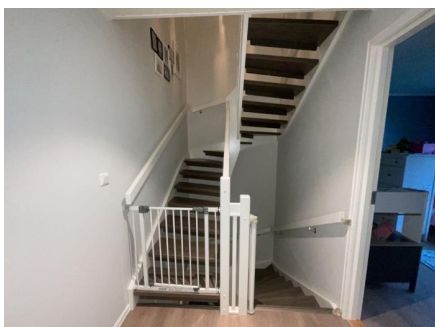
På gulvene er det laminat og fliser. På veggene er det plater. Hulltaking er foretatt i gang på vegg mot grunnmuren uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%.

Definisjon av de ulike nivåene ved fuktmåling:
Verdier under 11.9% defineres som tørt.
Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.
Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.
Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.
Verdier over 27% defineres som vått.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp fra Stryntrappa med beiset trinn, malte vanger og rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Det er montert kompakte innvendige dører med pakninger og profilerte fronter i enkelte rom. Noen dører er av finer med profilerte og slette fronter. I kott på loftet er det montert skapdør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

- I det ene soverommet er det skyvedørsgarderobe.
- Det er skyvedørsgarderobe i gang, entré og i vaskerom.
- I boden er det hyller.
- I kontordelen på loftet er det plassbygde hyller med belysning.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuelle byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Tømrerarbeidet er utført av huseier som er fagmann.

Gulvene har belegget med varmekabler i gulvet og på veggene er det baderomsplater. I himlingen er det malte gipsplater med innfelte LED-spotter. Gulvet ble avrettet før nytt gulvbelegg ble lagt. Rommet er innredet med underskap, laminert benkeplate med nedfelt skyllekar, overskap og vegghengt toalett. Bak skyvedørsgarderoben står vaskemaskin og tørketrommel på underskap. Det er baderomsvifte i rommet.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det baderomsplater og i himlingen er det malte gipsplater.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

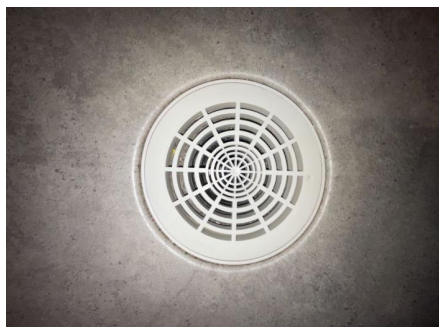
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med underskap, laminert benkeplate med nedfelt skyllekar, overskap og vegghengt toalett. Bak skyvedørgarderoben står vaskemaskin og tørketrommel på underskap.

Årstill: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstill: 2017

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Vegghengt toalett er på vegg mot bad. Skyllekar er på utført vegg mot grunnmuren. Vann- og avløpsanlegg er på delevegg mot naboileiligheten.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Tømrerarbeider er utført av huseier som er fagmann.

Badet har fliser på gulv med varmekabler og på veggene er det baderomsplater. I himlingen er det malte gipsplater med innfelte LED-spotter. Gulvet ble avrettet før gulvfliser ble lagt. Rommet er innredet med dobbel servant i underskap, høyskap, vegghengt toalett og dusjvegg av glass. Det er baderomsvifte.

Årstill: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det baderomsplater og i himlingen er det malte gipsplater med innfelte LED-spotter.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dobbelservant i underskap, høyskap, vegghengt toalett og dusjvegg av glass.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot dusj uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,4%.

Definisjon av de ulike nivåene ved fuktmåling.

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Kvikk med malte profilerte fronter av finer, laminert benkeplate og kompositt oppvaskkum. Av hvitevarer er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp, mikrobølgeovn og kjøleskap. På veggen ved benkeplaten er det lagt glassplate. Innredningen har LED-belysning under overskap samt belysning i skap med glassfelt. Det er kjøkkenøy.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

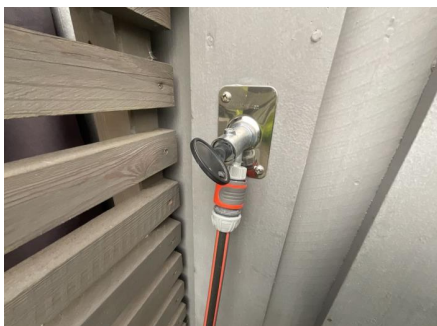
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Sanitæranlegget er oppgradert med rør i rør system. Fordelerskapet er plassert på vegg i vaskerommet. Vannutkaster for tilkobling av hageslange på oppsiden og på nedsiden av boligen. Det er montert inspeksjonsluke til begge kranene. Drensrør i vegg fra fordelerskapet er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst, men det er lagt til grunn at drensrør i vegg er etablert. Det er opplyst om at det er lagt ny vannledning i 2017 fra utvendig stoppekran og frem til fordelerskap for rør i rør.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Det er lagt nye avløpsrør i bad og i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert gjelder for avløpsrør med standard fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via ventiler i vinduer. I underetasjen er det ventiler i grunnmuren.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter som er plassert i vaskerommet.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det ble installert nytt elektrisk anlegg i boligen i 2017. Fordelerskap med automatsikringer som er plassert i entré. Fiber er installert. Det er gulvvarme i alle rom i underetasjen med unntak av i boden. Boligen har spotter i loftstue, stue/kjøkken, i entré, i vaskerom og i bad. Det er utført el-kontroll og feil er utbedret.

Undertegnede har ikke kompetanse som elektriker, og vurderingen av anlegget i denne takstrapporten er basert på en ren visuell besiktigelse av anlegget for å oppdage åpenbare synlige feil og mangler.

Tilstandsrapport

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja Nytt sikringsskap og nytt ledningnett i boligen.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ved befaringen ble det ikke registrert noen forhold ved kontakter, brytere eller ledninger som åpenbart krever tiltak. Imidlertid må det påpekes at undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen som elektriker, og derfor kan ikke garantere at det ikke finnes avvik i anlegget som kan oppdages av en fagperson.

Generelt anbefaler vi at en fagkyndig elektriker kontrollerer anlegget for å sikre at det har tilstrekkelig kapasitet i henhold til dagens forventede bruk og for å sikre brann sikkerheten. Vi anbefaler også at anlegget kontrolleres av en elektriker dersom det ikke har blitt gjennomført en el-tilsyn de siste fem årene.



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

Boligen har brannslukningsapparat og totalt seks seriekoblet brannvarslere som er batteridrevne.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1973.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren ligger i hovedsak skjult og er derfor ikke kontrollert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast, men ligger skjult og er ikke kontrollert. Tilstandsgraden er dermed basert på alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

Det er oljetank i stål fra 1973. Tanken er sanert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1973

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Noe fukt i bunnramme for garasjeporten.

Noe rust på enden av tatekkingen.

Beskrivelse

Støpt gulv på mark.

Grunnmur av betong.

Vegger av 4" bindingsverk.

Plassbygd takkonstruksjon er oppført som pulttak med tatekking av stålplater.

Leddport i stål av nyere dato.

Panel på den ene veggen.

Plassbygde hyller.

Hems med plater på veggene og luke som kan låses.

Borettslaget jobber med å få etablert elektrisk anlegg slik at en kan montert ladeboks for elbil.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Montert leddport i stål. Har etablert lukket hems/lagringsplass i garasjen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

149 m²/149 m²

Rekkehus: Loftstue, 4 Soverom, Kott, Stue/kjøkken, Entré, Gang, Bad, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

4 100 000

Tillegg for andel fellesformue + 27 482

Fradrag for andel felles gjeld - 276 386

Konklusjon markedsverdi

3 850 000

Markedsvurdering

Takstrappen gjelder for vertikal delt midtleilighet i Hogane borettslag i Førde. Boligen ble tilbygd med loft i 2009/2010 og ble innredet i 2017/2018. I 2017 ble bad og vaskerom rehabilitert, innvendige overflater i samtlige rom ble fornyet, ny kjøkkeninnredning, nytt elektrisk anlegg og nytt sanitæranlegg med rør i rør. Boligen fremstår som lys og trivelig med god kvaliteter. Leiligheten har eksklusiv bruksrett til parkering i garasje i tillegg til gjesteparkering. Borettslaget ligg i nordøstvendt terreng, i etablert boligområde med gangavstand til skoler, barnehager og sentrum. Fin utsikt over indre del av Førdefjorden.

Takstingeniøren utfører en grundig verdivurdering av eiendommen basert på faktorer som sammenlignbare salg, tilstand, beliggenhet, størrelse, og andre relevante faktorer som påvirker dagens markedssituasjon.

Markedsverdien som fastsettes reflekterer en objektiv verdivurdering av eiendommen og er ikke basert på en antatt maksimal oppnåelig salgssum.

Verdien som settes av takstingeniøren er skjønsmessig og representerer en sum som man mener at minst én person vil være villig til å betale for eiendommen ut fra sammenlignbare salg.

Men det er viktig å være klar over at faktorer som endringer i markedet, økonomisk usikkerhet eller trygghet, samt tilfeldigheter ved tidspunktet eiendommen blir lagt ut for salg og antall interesserte kjøpere, kan påvirke endelig salgssum og om denne er høyere eller lavere enn markedsverdien satt i taksten. Derfor må markedsverdien til takstingeniøren ansees som en veiledende indikator på eiendommens verdi, og ikke nødvendigvis den endelige salgssummen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kjørsløbbakkane 7C ,6800 FØRDE 115 m ² 1976 3 sov	14-12-2021	3 250 000	3 250 000	203 929	3 453 929	30 034
2 Kjørsløbbakkane 7C ,6800 FØRDE 115 m ² 1977 3 sov	04-02-2019	2 750 000	3 200 000	240 631	3 440 631	29 919
3 Hogane 10A ,6800 FØRDE 136 m ² 1972 5 sov	01-05-2022	3 700 000	3 650 000	243 357	3 893 357	28 628
4 Hogane 4A ,6800 FØRDE 140 m ² 1972 4 sov	17-02-2021	3 350 000	3 650 000	310 129	3 960 129	28 287
5 Kvernberget 7H ,6800 FØRDE 140 m ² 1972 4 sov	31-01-2022	3 550 000	3 550 000	293 990	3 843 990	27 457
6 Hogane 4B ,6800 FØRDE 136 m ² 1972 3 sov	30-03-2022	3 350 000	3 350 000	293 990	3 643 990	26 794
7 Kvernberget 7A ,6800 FØRDE 145 m ² 1973 4 sov	08-12-2021	3 550 000	3 500 000	293 990	3 793 990	26 165
8 Hogane 10A ,6800 FØRDE 148 m ² 1972 5 sov	14-01-2020	2 950 000	3 500 000	325 797	3 825 797	25 850

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 kr 5 492,-	Kr.	65 904
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000
Teknisk verdi bygninger		
Rekkehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 650 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 740 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

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)				
Loft	30			30		22	52
1.etasje	62			62	23		62
Underetasje	57			57			57
SUM	149				23	22	171
SUM BRA	149						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue/kontor, Soverom , Kott		
1.etasje	Stue/kjøkken m/trapp, Soverom		
Underetasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Bod		

Kommentar

Kott på loft har ikke målverdig areal på grunn av manglende bredde på 0,6 m ved målepunkt 1,9 m. Arealet er ikke målbart etter NS3940 sine måleregler, arealer er derfor ikke tatt med i oppført areal.

TBA gjelder for verandaen med tilkomst fra stuen og skiferbelagt platting under overbyg i hagen.

- Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Merk: Boenhetens totale BRA-I er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, dette fordi areal som opptas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge kommunen viser tegninger av loft ingen bruk av etasjen. Det må søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er altså ikke godkjent loft til oppholdsrom her.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er flere faktorer som spiller inn, blant annet må høyden fra gulv til vindusbrett ikke overstige 1 m, og den frie vindusåpningen må ha minimum bredde på 50 cm og minimum høyde på 60 cm, samt at summen av bredde- og høydemål er minimum 150 cm. I dette tilfelle er det 1,2 m fra gulv til lavest punkt på lysåpning for takvinduet, så vinduet har ikke godkjent rømning. Takvinduet tilfredsstillers ikke kravet til dagslysflate. I loftstuen er det også manglende løsning med stiggrett da det er 1,13 m fra gulv til karm på vindu. Det må utføres tiltak med tanke på rømningsvei fra loftsetasjen.

Garasje

Ny arealstandard

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		16		16			16
SUM		16					16
SUM BRA	16						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	142	7
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2023	Trond Gjesdal	Takstingeniør
	Sverre Harald Hatlestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	62	357		0	13358.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvernberget 7 F

Hjemmelshaver

Hogane Burettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOGANE BURETTSLAG A/L	952665928			Austefjord Silje Byrkjeland, Hatlestad Sverre Harald

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3	27 482 31.12.2022	276 386 31.12.2022

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hogane borettslag ca. 2 km vest for Førde sentrum, med gangavstand til høyskole, sentralsykehuset, barnehage, skole, offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann via borettslaget sine private vannledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er i reguleringsplan avsatt til byggeområde.

Steinen - Halbrend

Nasjonal arealplanID: 4647_143219700008

Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

Ikrafttredelsesdato: 17.12.1969

Link til WebPlan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/156>

Kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030

Nasjonal arealplanID: 4647_143220170008

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato: 23.10.2019

Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/492>

Om tomten

Eiendommen ligger i nordvendt helning med utsikt over indre del av Førdefjorden. Leiligheten har eksklusiv bruksrett til et lite område mot nordøst ved inngangspartiet som er opparbeidet med flislagt betongplattning, asfaltert gangareal, kantmurer i betong og steinbed med beplantning. Utomhusarealet som ligger mot sørvest har grøntareal, blomsterbed og hekk. Det er et enkelt overbygg på 2,5 m² i trekonstruksjon med taktekking av lysplater.

Tinglyste/andre forhold

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og deretter de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Bebyggelsen

Borettslaget ble utbygd i 1973 med totalt 61 leiligheter fordelt på flere vertikale rekkehus og garasjeplasser i felles garasjelegg.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NG8153>

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