

Tilstandsrapport

📍 Angedalsvegen 8 , 6800 FØRDE

📖 SUNNFJORD kommune

Gnr. 22, Bnr. 238, Snr. 27

Markedsverdi

4 100 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 89 m²



Befaringsdato: 27.08.2022

Rapportdato: 12.09.2022

Oppdragsnr: 18923-1089

Referansennummer: IB1227

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Vår ref: Bjarte Roska



Gyldig rapport
12.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Bjarte Roska
Uavhengig Takstmann
12.09.2022 | FØRDE

Førde Takstkontor AS

Storehagen 7
57 82 07 60

Rapportansvarlig

Bjarte Roska
Uavhengig Takstmann
bjarte@fordetakstkontor.no
907 44 376

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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bustadblokk frå 2011, oppført i 4 etasjeplan over kjellar med garasjeanlegg, bodar og tekniske rom. Grunnmur av betong.
Golv i kjellaren av betong.
Etasjeskilje av betongdekke.
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledding av trepanel og fasadeplater.
Takkonstruksjon oppbygd av tredekke, antatt med takteking av pvc-folie.
Felles terrasse og inngangsparti med belegningsstein og støyskjerm mot gata.
Frittstående utebod for bossrom og overbygg for varmepumper.
Heis frå kjellaren til 4.etasje.
Trappeoppgang med flislagde golv og trapper, galvanisert trapperekker med glasplater, og vegg og himlingar med målte overflater.
Felles varmesentral for forbruksvatn og golvvarme, basert på luft til luft varmepumper.

Vindauge med trekarmar, innvendig med målte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag.
Inngangsdør frå felles gang med målte overflater.
Terrassedør i treverk, innvendig med målte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag.
Altandør i treverk med 2-lags glas, innvendig med målte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag.
Austvendt altan, 3,4 m², med flislagt betongdekke og galvanisert rekkverk med glasplater.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Golv med parkett.
Veggar med målte slette overflater.
Himlingar med målte slette overflater.
Etasjeskilje av betong.
Innvendige dører med kvite profilerte dørblad.
Skyvedørgarderobe i det eine soverommet og i gangen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Golv med flislagde overflater.
Veggar med våtromspanel.
Himlingar med målte slette plater.
Baderomsinnreiing med kvite slette overflater og servantplate.
Veggmontert klosett med innkassa sistene.
Veggmontert dusj med svingdør.
Skyljekum i stål og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk tilknytta balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, laminat benkeplater med nedfelt stålbeslag, veggpanel av børsta stål over benkeskapa.
Integrert platetopp, steikeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vassrør med rør-i-rør system og rørsentral i veggmontert skap i bad/vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon, aggregat i himlingen i boda.
Leilegheita er tilknytta sameiget sin felles varmesentral for forbruksvatn og vassboren golvvarme, basert på luft til luft varmepumper.
Fordelingsskap for intern varmesentral i veggmontert skap i bad/vaskerom. Det er ikkje golvvarme i soveromma og boda.
Det er røropplegg for eventuell installasjon av sentralstøvsugar.

Elektrisk anlegg med skjult installasjon og fordelingsskap med automatsikringar.
Downlights i stove/kjøkken, entre og bad.
To uttak for Tv/data i stova.
Sentral brannvarsling.
Brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	89	86	3
Sum	89	86	3

Kjellerbod og parkeringsplass			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

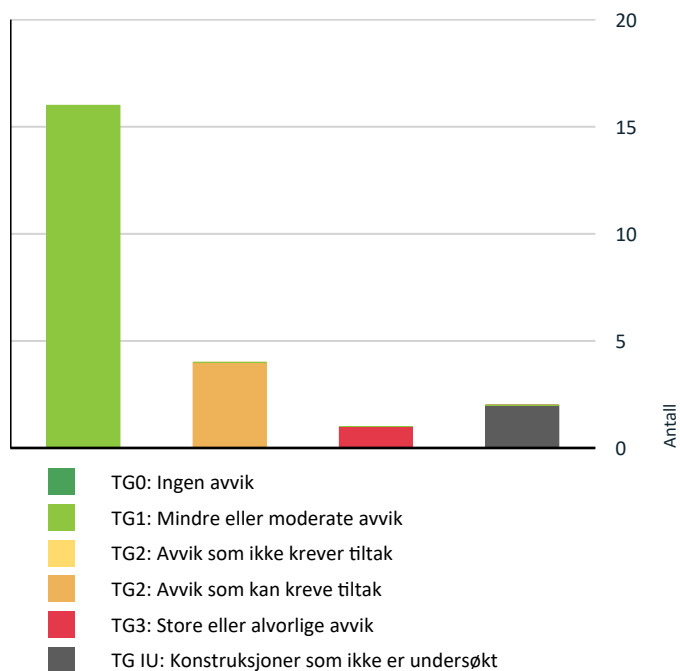
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheta vert selt frå firma, eigenerklæring er difor ikkje framlagt.

Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3 og for TG 2 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønsmessig fordeling, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak.

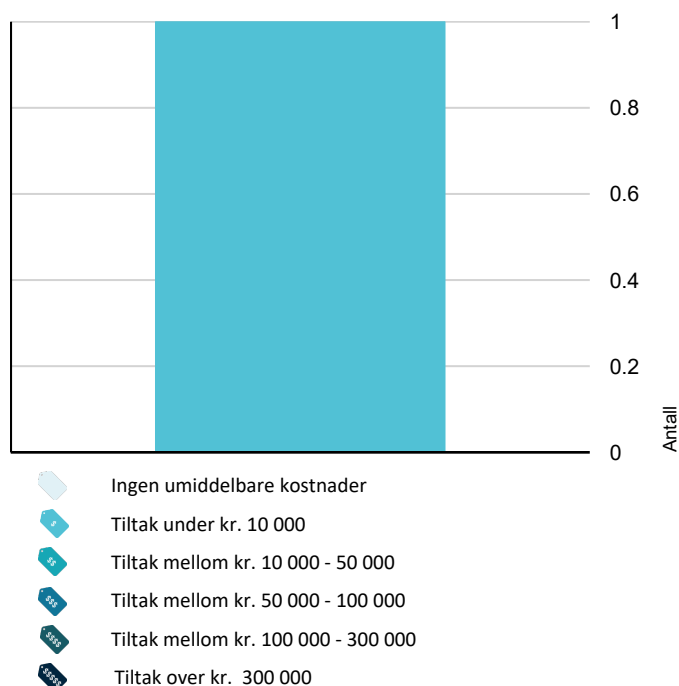
Tilstandsrapporten for leiligheta er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova for tryggare bustadhandel. For tilleggsdel, som garasje plass , sportsboder m.m, vert det berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift.

For leiligheter i større seksjonerte sameige og burettslag, vert sameiga/burettslaga sin inn- og utvendige fellesdel ikkje vurdert med TG då vedlikehald normalt er knytta til felleskostnaden. Vindu, ytterdører og altan/terrasse som tilhøyrer bustaden vert likevel kommentert med TG. Skjematuret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > Komfyrvakt > Stove/kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Komfyrvakta over platetoppen i kjøkkenet er fjerna. Etter NEK 400 er det krav om komfyrvakt i alle bustadar oppført frå og med 2010.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! TG 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindauga i det eine soverommet tek i utvendig listverk. Enkelte vridarar på vindauga er trege.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ingen dokumentasjon for at bygningen er oppført med radonsperre eller at det er føretatt radonmåling.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Badegolv har fall, men mindre enn dagens krav som er minimum 25 mm nivåskilnad mellom topp slukrist for hovudsluk og topp membran ved dør, og mindre enn 1:50 som er anbefalt krav til fall i dusjsone. Nivåskilnad mellom sluk og golv ved dør er målt til 15 mm, og lokalt fall i dusjsone i radius 80 cm frå senter sluk er målt til 12 mm.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Synleg mansjett og smørjemembran i slukane, men delvis skjult av flislim.

Det er elles ingen dokumentasjon for utføring av tettesjiktet under flislagde overflater.

TG er sett med omsyn til manglande dokumentasjon for oppbygging av våtsoner og membran under flislagde overflater.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

Kommentar
Registrert byggeår/ferdigstilt i 2013

UTVENDIG

Bygning generelt

Bustadblokk frå 2011, oppført i 4 etasjeplan over kjellar med garasjeanlegg, boder og tekniske rom.
Grunnmur av betong.
Golv i kjellaren av betong.
Etasjeskilje av betongdekke.
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel og fasadeplater.
Takkonstruksjon oppbygd av tredekke, antatt med taktekkning av pvc-folie.
Felles terrasse og inngangsparti med belegningsstein og støyskjerm mot gata.
Frittstående utebod for bossrom og overbygg for varmepumper.
Heis frå kjellaren til 4.etasje.
Trappeoppgang med flislagde golv og trapper, galvanisert trapperekkverk med glasplater, og veggjar og himlingar med målte overflater.
Felles varmesentral for forbruksvatn og golvvarme, basert på luft til luft varmepumper.

Vinduer

TG 2

Vindaug med trekarmar, innvendig med målte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindaug i det eine soverommet tek i utvendig listverk. Enkelte vridarar på vindauga er trege.

Tiltak

- Tiltak:

Justere vindaug og listverk i det eine soverommet. Vedlikehald med smørjing av vridarar/låsebeslag.

Dører

TG 1

Inngangsdør frå felles gang med målte overflater.
Terrassedør i treverk, innvendig med målte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag.
Altandør i treverk med 2-lags glas, innvendig med målte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Austvendt altan med tilkomst frå det eine soverommet, 3,4 m², med flislagt betongplate og galvanisert rekkverk med glasplater.



INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Golv med parkett.
Veggar med målte slette overflater.
Himlinger med målte slette overflater.
(Enkelte gliper mellom golv og listverk.)

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskilje av betong.

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen dokumentasjon for at bygningen er oppført med radonsperre eller at det er føretatt radonmåling.

Tiltak

- Tiltak:

Eigedommen ligg i område som er definert med "moderat til låg" risiko for radon. Radonmåling bør likevel gjennomførast.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører med kvite profilerte dørblad.

Andre innvendige forhold

TG 1

Skyvedørgarderobe i det eine soverommet og i gangen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggar med våtromspanel.
Himlinger med målte slette plater.



Overflater Gulv

TG 2

Golv med flislagde overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badegolvet har fall, men mindre enn dagens krav som er minimum 25 mm nivåskilnad mellom topp slukrist for hovudsluk og topp membran ved dør, og mindre enn 1:50 som er anbefalt krav til fall i dusjsone. Nivåskilnad mellom sluk og golv ved dør er målt til 15 mm, og lokalt fall i dusjsone i radius 80 cm frå senter sluk er målt til 12 mm.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikkje vurdert som nødvendig. Rommet har 2 slukar og fall til slukane, med normalt bruk vil funksjonen vere tilfredsstillande.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Golvet har 2 slukar. Delvis synleg mansjett og smørjemembran i slukane.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synleg mansjett og smørjemembran i slukane, men delvis skjult av flislim.

Det er elles ingen dokumentasjon for utføring av tettesjiktet under flislagde overflater.

TG er sett med omsyn til manglande dokumentasjon for oppbygging av våtsoner og membran under flislagde overflater.

Tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon må eventuelt framskaffast.

Vidareføring av vanleg vedlikehald.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderomsinnreiing med kvite slette overflater og servantplate.

Veggmontert klosett med innkassa sisterner.

Veggmontert dusj med svingdør.

Skylljekum i stål og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk tilknytta balansert ventilasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Våtsonene ligg mot yttervegg, brancellevegg og i saksa hjørne med brancellevegg. Holtaking er difor ikkje utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > STOVE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, laminat benkeplater med nedfelt stålbeslag, veggpanel av børsta stål over benkeskapa. Integrrert platetopp, steikeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. (Defekt fjær på døra i oppvaskemaskina. Kvitevarer inngår ikkje i vurdering av TG.)



Komfyrvakt

TG 3

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Komfyrvakta over platetoppen i kjøkkenet er fjerna. Etter NEK 400 er det krav om komfyrvakt i alle bustadar oppført frå og med 2010.

Tiltak

- Tiltak:

Montere komfyrvakt i samsvar med krav.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Rør-i-rør system med rørsentral i veggmontert skap i bad/vaskerom.



Vannbåren varme

TG 1

Vassboren golvvarme med fordelingsskap for intern varmesentral i veggmontert skap i bad/vaskerom. Det er ikkje golvvarme i soveromma og boda.



Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon, aggregat i himlingen i boda.

Varmesentral

TG IU

Leilegheita er tilknytt sameiget sin felles varmesentral for forbruksvatn og vassboren golvvarme, basert på luft til luft varmepumper.

Andre installasjoner

Det er montert rør for eventuell installasjon av sentralstøvsugar.

Elektrisk anlegg

TG 1

Elektrisk anlegg med skjult installasjon og fordelingskap med automatsikringar.

Downlights i stove/kjøkken, entre og bad.

To uttak for Tv/data i stova.

TG er basert på at avvik ikkje er registrert.

Nærmare kontroll av el.anlegget må eventuelt utførast av godkjent installatør eller ved el.tilsyn.



Branntekniske forhold

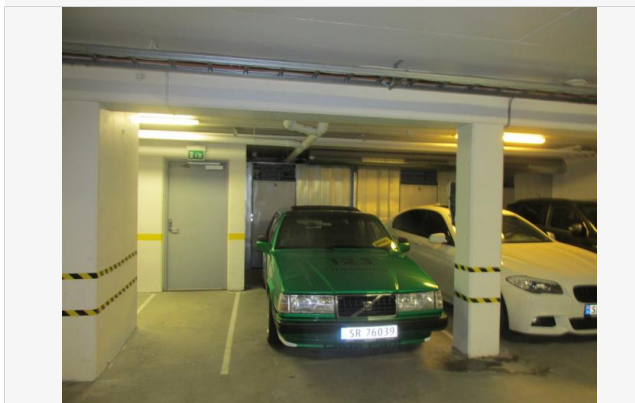
TG 1

Sentral brannvarsling.

Brannslukningsapparat i leilegheita.

Bygninger på eiendommen

Kjellerbod og parkeringsplass

**Byggeår**

2011

Kommentar

Registrert byggeår.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt.

Beskrivelse

5 m2 sportsbod og parkeringsplass i kjellaren.

Golv, veggar og dekke av betong.

Ledda stålport med el.drift.

Normalt godt utbygd el. anlegg med uttak for montering av ladeboks for elbil.

Bodene er avdelte med prefabrikkerte veggssystem av stålplater.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

89 m²/86 m²

Entré , Stove/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang ,
Bad/vaskerom , Bod

Andre bygg: Kjellerbod og parkeringsplass

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 4 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 4 450 000

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

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Treroms leilegheit i 1.etasje, i lågblokk i Angedalsvegen 8 i Førde. Leilegheita har god standard og lite synleg slitasje i høve til alderen. Opphaldsrommet vender mot vest, med utsyn avgrensa til sameiget sitt felles inngangsparti som er avskjerma frå Angedalsvegen med støyskjerm. Leilegheita ligg elles med kort avstand til opparbeidde parkområde, barnehagar, skular, butikkar og andre kommunale og private servicetilbod i sentrum.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Angedalsvegen 8 ,6800 FØRDE 80 m ² 2011 3 sov	09-03-2022	4 100 000	4 100 000	17 820	4 117 820	51 473
2 Angedalsvegen 8 ,6800 FØRDE 58 m ² 2011 1 sov	07-04-2020	2 950 000	2 900 000	0	2 900 000	50 000
3 Angedalsvegen 8 ,6800 FØRDE 75 m ² 2011 2 sov	08-12-2021	3 900 000	3 725 000	17 257	3 742 257	49 897

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

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 400 000

Kjellerbod og parkeringsplass

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Sum teknisk verdi - Kjellerbod og parkeringsplass	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 750 000

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	89	86	3	Entré , Stove/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Bad/vaskerom	Bod
Sum	89	86	3		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med lasermålar.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Kjellerbod og parkeringsplass

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Sum					

Kommentar

Parkeringsplass og 5 m2 bod i kjellaren.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
27.8.2022	Bjarte Roska	Takstmann
	Merete Skjold	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	22	238		27	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse

Angedalsvegen 8

Hjemmelshaver

1 2 3 Opplæring AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms leilighet i 1.etasje, i låg bustadblokk i Førde sentrum. Leiligheta ligg med opphaldsrom og utsyn mot vest til felles avskjerma terrasse og inngangsparti langs Angedalsvegen, og har utgang til altan i fasade aust. Eigedommen ligg med kort avstand til parken ved elva, nærliggande område er elles utbygde med bustadblokker, næringsbygg, kommunale bygg og anlegg.

Adkomstvei

Tilkomst frå sentrumsgate.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

Regulering

Eigedommen ligg i regulert område for bustadføremål, merka BBB2 med BYA 65%.

Link til reguleringsplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/556>

Om tomten

Arealet som ligg til sameiget er opparbeidd med felles tun med belegningsstein på gateplanet, og langs sørsida av bygget med ei smal stripe med grøntareal.

Siste hjemmelsovergang

År

2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.08.2022	Ikkje framlagt	Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi	27.08.2022	Matrikelopplysningar	Innhentet	0	Nei
Kommunekart.com	27.08.2022	Reguleringsplan	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest	16.12.2013	Ferdigattest for heile bustadblokka.	Fremvist	0	Nei
teikningar	10.11.2012	Planteikning	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/IB1227>

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