

# Tilstandsrapport

📍 Angedalsvegen 8, 6800 FØRDE

📖 SUNNFJORD kommune

# gnr. 22, bnr. 238, snr. 27

## Markedsverdi

### 4 100 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 89 m<sup>2</sup>, Sportsbod 5 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.01.2024

Rapportdato: 18.01.2024

Oppdragsnr.: 18923-1210

Referansenummer: YL2002

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Vår ref: Bjarte Roska



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.

## Rapportansvarlig

Bjarte Roska

[bjarte@fordetakstkontor.no](mailto: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).

© 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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 takteking av pvc-folie.

Felles terrasse og inngangsparti med belegningsstein og støyskjerm mot gata.

Heis frå kjellaren til 4.etasje.

Trappeoppgang med flislagde golv og trapper, galvanisert trapperekkverk med glasplater, og veggjar og himlingar med malte overflater.

Felles varmesentral for forbruksvatn og golvvarme, basert på luft til luft varmepumper.

Frittstående utebod for bossrom og overbygg for varmepumper.

Vindauge med trekarmar, innvendig med malte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag.

Inngangsdør frå felles gang med malte overflater.

Terrassedør i treverk, innvendig med malte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag.

Altandør i treverk med 2-lags glas, innvendig med malte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag.

Austvendt altan, 3,4 m<sup>2</sup>, med flislagt betongdekke og galvanisert rekkverk med glasplater.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Golv med parkett.

Veggjar med malte slette overflater.

Himlingar med malte slette overflater.

Innvendige dører med kvite profilerte dørblad.

Skyvedørgarderobe i det eine soverommet og i gangen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.

Golv med flislagde overflater.

Veggjar med våtromspanel.

Himlingar med malte slette plater.

Baderomsinnreiing med kvite slette overflater og servantplate.

Veggmontert klosett med innkassa sisterne.

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.

Rørøpplegg 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.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 100 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. Etasje	89	0	0	89
<b>Sum</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>89</b>			

#### Parkeringsplass

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>0</b>			

#### Sportsbod

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Kjeller	0	5	0	5
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>5</b>			

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

### Parkeringsplass

- Det foreligger ikke tegninger

Teikningar av garasjeanlegget er ikkje framlagt.

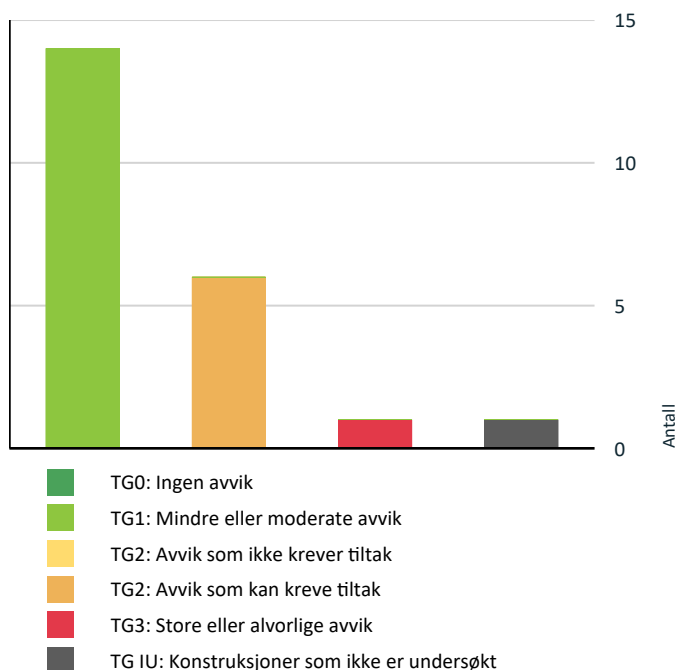
### Sportsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Teikningar av kjellaren er ikkje framlagt.

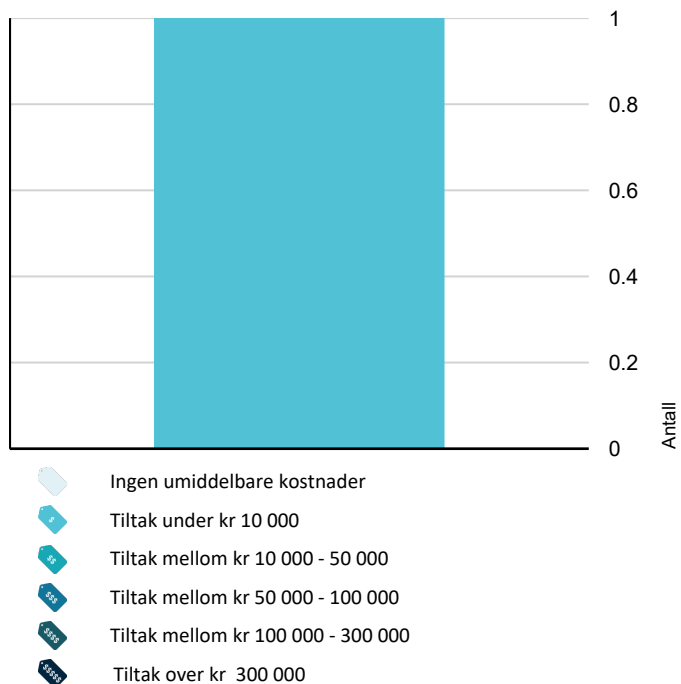
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 skjønnsmessig fordeling, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak.

Tilstandsrapporten for leiligheita er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. For tilleggssdel, 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 leiligheiter 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 tilhøyrr 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.

## Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Bygning fellesdel [Gå til side](#)
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Registrert byggeår

## UTVENDIG

### ! TG 2 Bygning fellesdel

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 kledning av trepanel og fasadeplater.  
Takkonstruksjon oppbygd av tredekke, antatt med takteking av pvc-folie.  
Felles terrasse og inngangsparti med belegningsstein og støyskjerm mot gata.  
Heis frå kjellaren til 4.etasje.  
Trappeoppgang med flislagde golv og trapper, galvanisert trapperekker med glasplater, og veggjar og himlingar med malte overflater.  
Felles varmesentral for forbruksvatn og golvvarme, basert på luft til vatn varmepumper.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 er sett på grunn av at sameiget ikkje har tilstandsrapport/vedlikehaldsplan for fellesdelen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utarbeiding av tilstandsrapport/vedlikehaldsplan for fellesdelen vert anbefalt.

### ! TG 1 Vinduer

Vindauge med trekarmar, innvendig med malte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag.

### ! TG 1 Dører

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



### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Austvendt altan med flislagt betongplate og galvanisert rekkverk med glasplater.



## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

Golv med parkett.  
Veggjar med malte slette overflater.  
Himlingar med malte slette overflater.  
(Enkelte gliper mellom golv og listverk/parkett.)

### ! TG 1 Etasjeskilje/golv mot grunn

Etasjeskilje av betong.



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Radon

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eigedommen ligg i område som er definert med "moderat til låg" risiko for radon. Radonmåling vert anbefalt.

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med kvite profilerte dørblad.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad med standard frå byggeår.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggar med våtromspanel.  
Himlingar med malte slette plater.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

Golv med keramisk flis.

### Vurdering av avvik:

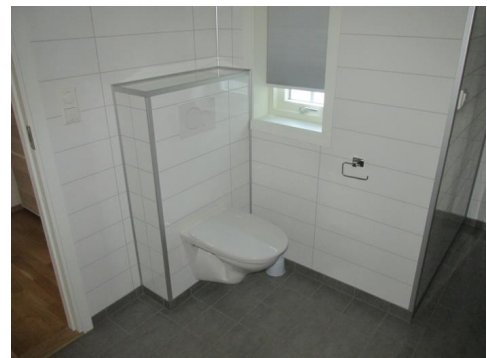
- Det er avvik:

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 1:50/16 mm som er anbefalt krav til fall i dusjsona målt i radius 80 cm ut frå senter slukrist/nedslagsfelt. Nivåskilnad mellom sluk og golv ved dør er målt til 15 mm, og lokalt fall i dusjsona i radius 80 cm frå senter sluk er målt til 12 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Golv 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.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon må eventuelt framskaffast.  
Vidareføring av vanleg vedlikehald.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnreiing med kvite slette overflater og servantplate.  
Veggmontert klosett med innkassa sistene.  
Veggmontert dusj med svingdør.  
Skyljekum i stål og opplegg for vaskemaskin

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merkbar mindre fuktsvelling i nedre kant på skapsida som vender mot dusjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikkje nødvendig.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilknytta balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STOVE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

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



### 1. ETASJE > STOVE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

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



Rørsentral

### ! TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.  
Avløpsrøra er ikkje synlege. TG er basert på alder.

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med aggregat i himlingen i boda



Ventilasjonsaggregat

## Varmesentral

Leilegheita er tilknytta sameiget sin felles varmesentral for forbruksvatn og vassboren golvarme, basert på luft til vatn varmepumper.  
Det er ikkje kjennskap til felles varmesentral.

## Andre installasjoner

Det er montert rør for eventuell installasjon av sentralstøvsugar.

## TG 1 Vannbåren varme

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



Sentral for golvarme

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*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.*

Elektrisk anlegg med skjult installasjon og fordelingsskap 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.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Ved nybygging i 2011.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Installert 2011.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

# Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja**

**Det vert på generelt grunnlag anbefalt kontroll av el. anlegg.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sentral brannvarsling.  
Brannlokningsapparat i leiligheta.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja TG 3 er sett på grunn av at brannslukkingsapparatet er over 10 år og bør skiftast.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

# Bygninger på eiendommen

## Parkeringsplass



### Anvendelse

### Byggeår

2011

### Kommentar

Registrert byggeår.

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Normalt.

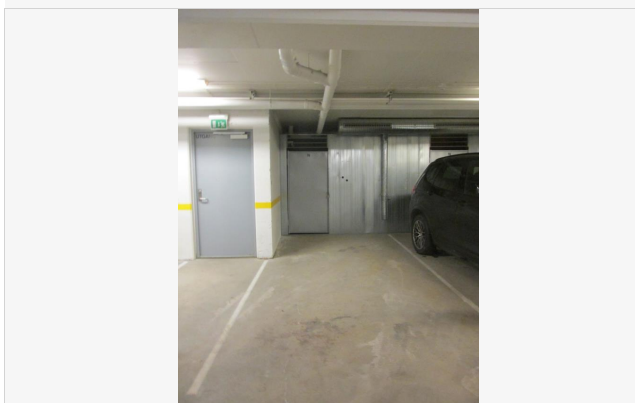
### Beskrivelse

Golv, veggar og dekke av betong.

Ledda stålport med el.drift.

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

## Sportsbod



### Anvendelse

### Byggeår

2011

### Kommentar

Registrert byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Normalt.

### Beskrivelse

Golv av betong.

Veggar av betong og av prefabrikkerte veggssystem av stålplater.

Himling med betongdekke.

Dør av metall.

Enkel el. installasjon.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

89 m<sup>2</sup>/89 m<sup>2</sup>

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

*Andre bygg*: Parkeringsplass, Sportsbod  
*Bruksareal andre bygg*: 5 m<sup>2</sup>

*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/fellesformue, 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 4 500 000

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 <sup>2</sup> PRIS
1 Angedalsvegen 8 ,6800 FØRDE 76 m <sup>2</sup> 2011 2 sov	30-03-2023	4 450 000	<b>4 450 000</b>	0	4 450 000	<b>58 553</b>
2 Lindbøen 2 ,6809 FØRDE 68 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	07-11-2023	3 950 000	<b>3 950 000</b>	0	3 950 000	<b>58 088</b>
3 Angedalsvegen 8 ,6800 FØRDE 80 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	09-03-2022	4 100 000	<b>4 100 000</b>	17 820	4 117 820	<b>51 473</b>
4 Angedalsvegen 8 ,6800 FØRDE 75 m <sup>2</sup> 2011 2 sov	08-12-2021	3 900 000	<b>3 725 000</b>	17 257	3 742 257	<b>49 897</b>
5 Angedalsvegen 8 ,6800 FØRDE 86 m <sup>2</sup> 2011 2 sov	19-10-2022	4 100 000	<b>4 100 000</b>	22 304	4 122 304	<b>47 934</b>
6 Hafstadhagen 11 ,6800 FØRDE 96 m <sup>2</sup> 2007 4 sov	10-06-2021	3 950 000	<b>4 350 000</b>	0	4 350 000	<b>45 312</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

Årlige kostnader		
Fellesutgifter/sameigekostnad	Kr.	39 396
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>39 500</b>
Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 480 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 470 000</b>
Parkeringsplass		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
<b>Sum teknisk verdi - Parkeringsplass</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>
Sportsbod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
<b>Sum teknisk verdi - Sportsbod</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 820 000</b>
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 500 000</b>

# 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	89			89	3	
<b>SUM</b>	<b>89</b>				<b>3</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Stove/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Bad/vaskerom , Bod		

### Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med lasermålar.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### 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:*

## Parkeringsplass

### Romfordeling

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

### Kommentar

Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Teikningar av garasjeanlegget er ikkje framlagt.

*Kommentar:*

## Sportsbod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller		5		5		
<b>SUM</b>		<b>5</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>					

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med lasermålar.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Teikningar av kjellaren er ikkje framlagt.

*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)
Boligbygg med flere boenheter	85	4
Parkeringsplass	0	0
Sportsbod	0	5

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2024	Bjarte Roska	Takstingeniør
	Eigar var ikkje til stede	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	22	238		27	1591 m <sup>2</sup>	Kommunekart.com	Festet

### Adresse

Angedalsvegen 8

### Hjemmelshaver

Risting Anita

### Kommentar

Oppført areal er sameiget sitt tomteareal.

### Boligselskap

Huustunet sameige

### Eierandel

895 / 19895

### Forretningsfører

Bob Bbl

### Organisasjonsnr

997887581

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Treroms leilegheit i 1.etasje, i låg bustadblokk i Førde sentrum. Leilegheita 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 tunplass med belegningsstein på gateplanet, og langs sørsida av bygget med ei smal stripe med grøntareal.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
4 100 000	2022	Opplysningar innhenta frå matrikkelen.



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.01.2024	Mottatt på e-post.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	10.01.2024	Matrikelopplysningar	Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart.com	10.01.2024	Reguleringsplan	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	16.12.2013	For bustadblokka	Gjennomgått	0	Nei
Teikningar	10.11.2012	Planteikning	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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.

- 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/YL2002>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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