

Tilstandsrapport

📍 Hornnesvegen 99, 6809 FØRDE

📖 SUNNFJORD kommune

gnr. 20, bnr. 92

Markedsverdi

4 750 000

Areal (BRA): Enebolig 112 m², Bod 6 m²



Befaringsdato: 25.08.2023

Rapportdato: 31.08.2023

Oppdragsnr.: 22102-1049

Referansenummer: UL6267

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™

Gyldig rapport
31.08.2023

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.

VERDSETT AS

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

Barlund har bakgrunn som tømrer og byggmester, med videreutdanning til takstmann/bygningssakkyndig gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstmann på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 49 års yrkeserfaring og mer enn 23 års erfaring som takstmann!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, forhåndstakst, verdivurdering, reklamasjons-takst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll. Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

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

verdsett™

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein som er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør i plast.
Ytterveggene har isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er oppført som saltak. Overbygg ved inngangspartiet på 2 kvm.
I soverommet er det kottdør for tilkomst til kott.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt ytterdør i trevirke med vindusfelt. I stuen og på det ene soverommet er det balkongdør.
Fra stuen er det tilkomst til balkong i trevirke på 7 kvm. Terrassebord, rekkverk og levegg i trevirke med malte overflater. Det er lagt foliebelagte stålplater mellom balkongbjelkene.

Ved inngangspartiet er det skiferbelagt plattning på 4 kvm. Malt rekkverk i trevirke.

Det er plattning i trevirke med tilkomst fra det ene soverommet. Levegg og rekkverk i trevirke med malte overflater. Plattningen har et areal på ca. 8 kvm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det parkett, laminat, fliser og belegg. På veggene er det tapet og malte overflater på underlag av strie, panel og finerplater. I himlingen er det panel.
Isolert betongplate på mark i 1.etasje. Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og 2.etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe. Det er en vedovn i stuen som står på flislagt underlag.
Innvendig trapp i trevirke med malte overflater. I trinnene er det lagt folie og trappeteppe.
Malte innvendige dører i trevirke.
I soverommet i 2.etasje og i begge soverommene i 1.etasje er det garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon for utført arbeid på våtrommet.

Badet har varmekabler i gulvet og det er fliser på gulv og vegger. I himlingen er det MDF finerbord. Rommet er innredet med servant i underskap, speil m/lys, badekar, dusjkabinett og toalett. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon for utført arbeid i våtrom.

Vinylbelegg på gulv. På veggene er det malte finerplater. I himlingen er det malte takplater. Det er montert skyllekar og opplegg for oppvaskmaskin. Det er i tillegg overskap. På veggene og i himlingen er det malte takplater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er fra byggeåret med malte fronter av furu, laminert benkeplate, stål oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Det er lagt folie på frontene og på sokkelene. Det er oppvaskmaskin, komfyr, fryser og kombiskap med fryser og kjøleskap. Isbitmaskin i det ene fryseskabet. Det er lagt fliser på vegg over benkeplaten. Oppvaskmaskin og komfyr er fra 2023. Fryseskap og kombiskap med fryser og kjøleskap er noe eldre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny ventilator i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør. Rørsentralen for rør i rør er plassert i vaskerommet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilering. I vaskerommet er driftsenhet for mekanisk avtrekk plassert. Det er mekanisk avtrekk i bad, vaskerom og i boden. Driftsenheten er innkasset og derfor ikke inspisert.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra byggeåret som er plassert i vaskerommet.

I trapperommet er det installert en luft til luft varmepumpe fra Toshiba. Varmepumpen er levert av Sunnfjord energi.

Det elektriske anlegget har i hovedsak standard fra byggeåret. Sikringssskap med automatsikringer. Det er varmekabler i samtlige rom i 1.etasje med unntak av i boden. I boden er sentralstøvsugeren montert. Det er LED-spotter i gang m/trapp og på bad i 1.etasje.

Det foreligger rapport fra el.kontroll som er yngre enn 5 år. Ved en slik opplysning i forkant/under befaringen blir ikke el.anlegget ytterligere undersøkt undertegnede. Undertegnede er ikke el.fagkyndig, og det henvises til rapport på el.kontroll.

Det er brannvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1998.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på eventuell utførelse av drengmasser og drenering fra byggeåret.

Alle yttervegger på boligen ligger over terrenget. I henhold til SINTEF Byggforsk er det som regel ikke nødvendig med drengledning når gulvkonstruksjon inkludert isolering ligger i sin helhet over terrenget slik det antas å være tilfellet på denne boligen.

Vurdering gjøres på bakgrunn av alder og med forutsetning om at det er benyttet kapillærbrytende sjikt under bunnsviller og gulv mot grunn

slik som var normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet.

Ringmur i betong på planert byggegrunn.

Eiendommen ligger i svak helning mot sørvest.

Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m ²
Totalpris	4 750 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.etasje	54	54	0
1.etasje	58	54	4
Sum	112	108	4
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	6	0	6
Sum	6	0	6
Carport			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligen er tilbygd med inngangsparti som ikke fremgår av plantegningen.

Bod

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

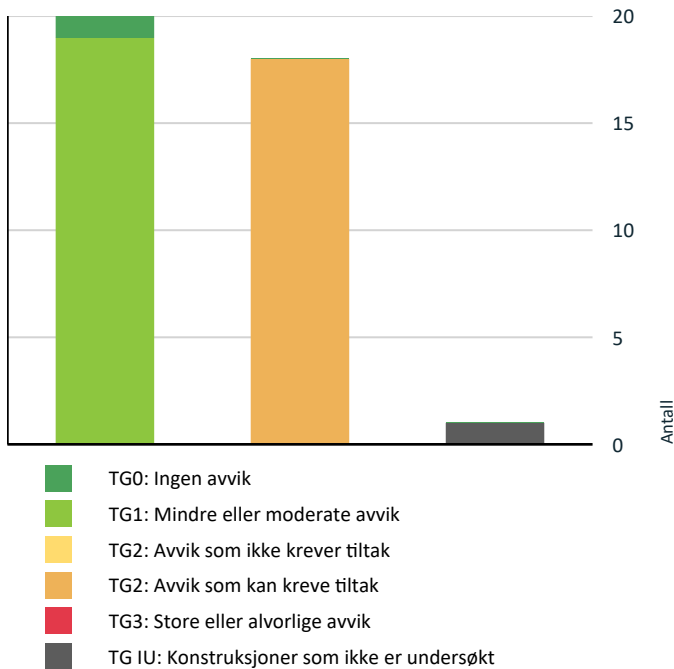
Carport

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik



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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert en del mose på takstein.
-  **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bordkledningen har naturlig bruksslitasje med hensyn til alder.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig er vinduskarmene noe malingslitt. Det er råteskader på utvendig list for omramming av glassruten på det ene vinduet i et av soverommene.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Balkongdøren i stuen har en del utvendig slitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Noe av rekkverket på balkongen med tilkomst fra stuen er malingslitt.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Noe slitasje på parkettgulv i stuen.
- Lokale skader på gulvbelegg.
- Sprekk i gulvfliser ved ytterdør.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er monteringshull på veggplater.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Det er monteringshull på enkelte veggfliser.
- Våtzone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjnisen. Vinduet er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke målt fall til sluk under dusjkabinett på grunn av manglende tilkomst.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Slukene er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Den ene sluken ligger delvis synlig ved badekaret.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår

1998

Anvendelse

Enebolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein som er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del mose på takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask av takstein må kunne påberegnes.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløpsrør i plast.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

TG 2

Ytterveggene har isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bordkledningen har naturlig bruksslitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for oppgradering i nær fremtid.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er oppført som saltak. Overbygg ved inngangspartiet på 2 kvm.

I soverommet er det kottdør for tilkomst til kott.



Overbygg ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må åpnes opp for å kunne si noe om tilstand.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig er vinduskarmene noe malingslitt. Det er råteskader på utvendig list for omramming av glassruten på det ene vinduet i et av soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut trevirke med råteskade.

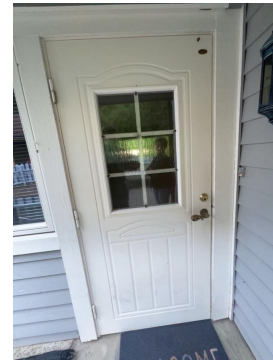
Dører

TG 2

Malt ytterdør i trevirke med vindusfelt. I stuen og på det ene soverommet er det balkongdør.



Synlig skade på balkongdøren i stuen.



Vurdering av avvik:

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

Balkongdøren i stuen har en del utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av balkongdøren i stuen må påberegnes på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Fra stuen er det tilkomst til balkong i trevirke på 7 kvm. Terrassebord, rekkverk og legg i trevirke med malte overflater. Det er lagt foliebelagte stålplater mellom balkongbjelkene.

Ved inngangspartiet er det skiferbelagt plattning på 4 kvm. Malt rekkverk i trevirke.

Det er plattning i trevirke med tilkomst fra det ene soverommet. Legg og rekkverk i trevirke med malte overflater. Plattningen har et areal på ca. 8 kvm.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Noe av rekkverket på balkongen med tilkomst fra stuen er malingslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Maling av rekkverk som er malingslitt.

INNENDIG

Overflater TG 2

På gulvene er det parkett, laminat, fliser og belegg. På veggene er det tapet og malte overflater på underlag av strie, panel og finerplater. I himlingen er det panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Noe slitasje på parkettgulv i stuen.
 - Lokale skader på gulvbelegg.
 - Sprekk i gulvfliser ved ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Skifte flis med sprekk ved ytterdør i gangen.
 - Utbedring av lokale skader på overflatene.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1

Isolert betongplate på mark i 1.etasje. Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og 2.etasje.

Radon TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

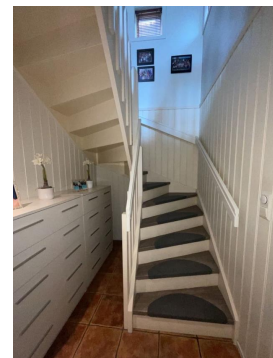
Pipe og ildsted TG 1

Boligen har elementpipe. Det er en vedovn i stuen som står på flislagt underlag.



Innvendige trapper TG 1

Innendig trapp i trevirke med malte overflater. I trinnene er det lagt folie og trappeteppe.



Innvendige dører TG 1

Tilstandsrapport

Malte innvendige dører i trevirke.

Andre innvendige forhold

TG 1

I soverommet i 2.etasje og i begge soverommene i 1.etasje er det garderobeskap.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sveise skjøten på gulvbelegg med sprekk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon for utført arbeid i våtrom.

Vinylbelegg på gulv. På veggene er det malte finerplater. I himlingen er det malte takplater. Det er montert skyllekar og opplegg for oppvaskmaskin. Det er i tillegg overskap.

Overflater vegger og himling

TG 2

På veggene og i himlingen er det malte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er monteringshull på veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sparkle og male veggoverflatene.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg og har elektriske varmekabler.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er montert skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg overskap.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Skyllekar og opplegg for oppvaskmaskin er på yttervegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon for utført arbeid på våtrommet.

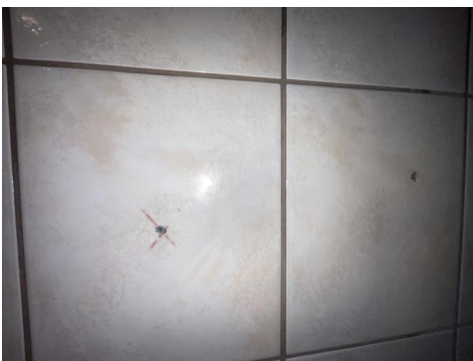
Badet har varmekabler i gulvet og det er fliser på gulv og vegger. I himlingen er det mdf finerbord. Rommet er innredet med servant i underskap, speil m/lys, badekar, dusjkabinett og toalett. Det er mekanisk avtrekk.



Overflater vegger og himling

TG 2

På veggene er det flislagte overflater. I himlingen er det Mdf finerbord.



Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er monteringshull på enkelte veggfliser.
- Våtzone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjsjens. Vinduet er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tette monteringshull på veggfliser med våtromssilikon.

- Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket ved befaringen. Ideelt sett bør listverk og foring ved vindu være i fuktbestandig materialer, vær oppmerksom ved bruk. Dersom det forekommer hyppig vannsøl bort til vinduet bør det gjøres tiltak.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke målt fall til sluk under dusjkabinett på grunn av manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avvikene, det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre fallforholdene, men vær oppmerksom på avvikene ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er to plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Slukene er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Den ene sluken ligger delvis synlig ved badekaret.

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet er innredet med servant i underskap, speil m/lys, badekar, dusjkabinett og klosett. Tidligere eier monterte ny baderomsinnredning.

Ventilasjon

TG 1

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,7%.

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

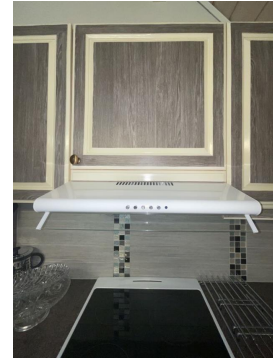
Kjøkkeninnredning er fra byggeåret med malte fronter av furu, laminert benkeplate, stål oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Det er lagt folie på frontene og på sokkelene. Det er oppvaskmaskin, komfyr, fryser og kombiskap med fryser og kjøleskap. Isbitmaskin i det ene fryseskabet. Det er lagt fliser på vegg over benkeplaten. Oppvaskmaskin og komfyr er fra 2023. Fryseskap og kombiskap med fryser og kjøleskap er noe eldre.



Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny ventilator i 2023.



Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør. Rørsentralen for rør i rør er plassert i vaskerommet.



Tilstandsrapport



Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres innvendig stakeluke på avløpsanlegg. Rørnettene kan sannsynlig staves via sluker eller toalett.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilering. I vaskerommet er driftsenhet for mekanisk avtrekk plassert. Det er mekanisk avtrekk i bad, vaskerom og i boden. Driftsenheten er innkasset og derfor ikke inspisert.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereider på 198 liter fra byggeåret som er plassert i vaskerommet.



Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er innført krav om at varmtvannsbereidere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsbereidere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsbereidere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brannsikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Omkobling er derfor ikke nødvendig, men blir generelt anbefalt.

Andre installasjoner

TG 1

I trapperommet er det installert en luft til luft varmepumpe fra Toshiba. Varmepumpen er levert av Sunnfjord energi.



Elektrisk anlegg

TG 1

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget har i hovedsak standard fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer. Det er varmekabler i samtlige rom i 1. etasje med unntak av i boden. I boden er sentralstøvsugeren montert. Det er LED-spotter i gang m/trapp og på bad i 1. etasje.

Det foreligger rapport fra el.kontroll som er yngre enn 5 år. Ved en slik opplysning i forkant/under befaringen blir ikke el.anlegget ytterligere undersøkt undertegnede. Undertegnede er ikke el.fagkyndig, og det henvises til rapport på el.kontroll.

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

Ja



Branntekniske forhold

! TG 0

Det er brannvarslere og brannslukningsapparat i boligen..

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering

! TG 1

Dreneringen er fra 1998.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på eventuell utførelse av dremsmasser og drenering fra byggeåret.

Alle yttervegger på boligen ligger over terrenget. I henhold til SINTEF Byggforsk er det som regel ikke nødvendig med dremsledning når gulvkonstruksjon inkludert isolering ligger i sin helhet over terrenget slik det antas å være tilfellet på denne boligen.

Vurdering gjøres på bakgrunn av alder og med forutsetning om at det er benyttet kapillærbrytende sjikt under bunnsviller og gulv mot grunn slik som var normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Ringmur i betong på planert byggegrunn.

Terrengforhold

TG 2

Eiendommen ligger i svak helning mot sørvest.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Utvendige vann- og avløpsrør ligger skjult og er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

1998

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Råteskade på ytterdør og på dørlisten med behov for oppgradering. Mose på takstein med behov for rensing.

Beskrivelse

Ringmur og plate på mark i betong.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

Takkonstruksjon er oppført som saltak med undertak av finerplater og takteking av betongtakstein.

Vindu med 2-lags glass. Malt ytterdør i trevirke. Det er i tillegg ei plassbygd bod.

Elektrisk anlegg er installert.

Carport



Anvendelse

Carport

Byggeår

2005

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Kjøredekke av asfalt. Ringmur i betong.

Ytterveggene over ringmuren er oppført i bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. Takkonstruksjonen er oppført som saltak med takteking av betongtakstein. Det er hems i takkonstruksjonen. Takrenner og nedløpsrør av plast.

Elektrisk anlegg er installert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

112 m²/108 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Gang, Bad, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Bod , Carport
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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

4 750 000

Konklusjon markedsverdi

4 750 000

Markedsvurdering

Boligeiendom i barnevennlig boligområde på Hornnes i Førde. Eiendommen er utbygd med en enebolig og en utebod som ble oppført i 1998. I tillegg er det en carport på fellesareal i sameiet som ble oppført i 2005. Ved inngangspartiet er det i tillegg ei enkel redskapsbod. Boligen har i vesentlig grad standard fra byggeåret med naturlig elde og bruksslitasje, men det er utført et normalt godt vedlikehold. Tomten er normalt godt opparbeidet og ligger sørvestvendt til i et tettbebygd boligfelt med gode solforhold. Eiendommen ligger med kort avstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og sentrum med ulike servicetilbud.

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hornnesvegen 97 ,6809 FØRDE 104 m ² 1998 3 sov	22-05-2023	4 700 000	4 600 000	0	4 600 000	44 231
2 Kvernberget 16 ,6800 FØRDE 141 m ² 1976 4 sov	16-10-2022	4 650 000	4 650 000	0	4 650 000	32 979
3 Øvre Fossheim 3 ,6800 FØRDE 160 m ² 1962 4 sov	26-04-2023	4 100 000	5 200 000	0	5 200 000	32 500
4 Olabakkane 1 ,6800 FØRDE 210 m ² 1972 4 sov	16-03-2023	5 600 000	6 550 000	0	6 550 000	31 190
5 Kvernberget 15 ,6800 FØRDE 180 m ² 1974 3 sov		5 600 000	0	0	0	31 111
6 Hornnesvegen 5 ,6809 FØRDE 181 m ² 1971 4 sov	13-11-2022	4 800 000	4 800 000	0	4 800 000	26 519
7 Demmesvingen 2 ,6800 FØRDE 200 m ² 1981 6 sov	14-09-2022	2 900 000	2 400 000	0	2 400 000	12 000

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Årsprognose for kommunale gebyr kr 13 149,- pr år.	Kr.	13 149
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 000 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	70 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 170 000

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.	1 700 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 700 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000
--	------------	------------------

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 byggeteknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
2.etasje	54	54	0	Stue m/trapp, Kjøkken , Soverom		
1.etasje	58	54	4	Gang m/trapp, Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2	Bod	
Sum	112	108	4			

Kommentar

Arealer er målt opp på plassen. Arealene er på grunnlag av innvendige målinger, etter reglene i takstbransjens retningslinjer ved arealmåling - 2014. 2.utg. for 2015.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligen er tilbygd med inngangsparti som ikke fremgår av plantegningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverommet i 2.etasje har ikke vindu som tilfredsstillt kravet til rømning, men rommet har rømning via stue til veranda.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Etasje	6	0	6		Bod	
Sum	6	0	6			

Kommentar

Arealet er oppmålt på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar:

Carport

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

Kommentar

Parkeringsplassen i carporten har en bredde på 2.7m og lengde på 4.9m.
Åpen bygning uten målbart areal etter NS 3940 sine måleregler, carporten er derfor ikke utmålt med BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2023	Trond Gjesdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	20	92		0	215.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hornnesvegen 99

Hjemmelshaver

Paya Azam

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt på Hornnes i Førde, utbygd med en enebolig fra 1998 samt en utebod som ble oppført i 1998 og en carport på fellesareal som ble oppført i 2005. Ved inngangspartiet er det satt opp en redskapsbod. Eiendommen ligger ca. 3 km fra Førde sentrum med kort avstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående skole, offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Adkomstvei

Enkel tilkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannverk via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen er i reguleringsplan avsett til frittliggende småhusbebyggelse.

Link til WebPlan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/238>

Om tomten

Tomten ligger i sørvestvendt skrått terreng og er opparbeidet med belegningsstein, forstøtningsmurer av naturstein, malt gjerde i trevirke, treplating ved redskapsboden, grøntareal og beplantning. I hagen er det en redskapsbod oppbygd i trekonstruksjon og saltak med takteking av shingel. Redskapsboden har ikke målbart areal med tanke på lav takhøyde og vil derfor ikke bli kommentert videre i taksten, men er verdiberegnet under tomteverdi.

Tinglyste/andre forhold

Gjennomgang av grunnbokskrift på matrikkelen 30.08.23. Matrikkelenheten har andel i et realsameie. Det er ikke registrert noen heftelser som vurderes å ha negativ innvirkning på markedsverdi.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Plantegninger			Fremvist	0	Nei
Grunnbokskrift			Gjennomgått	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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 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, 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/UL6267>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Redskapsbod i hagen.