

Tilstandsrapport

📍 Øyrane 3 B, 6800 FØRDE

📖 SUNNFJORD kommune

gnr. 21, bnr. 466, snr. 4

Markedsverdi

4 900 000

Areal (BRA): Leilegheit 108 m²



Befaringsdato: 21.08.2023

Rapportdato: 04.09.2023

Oppdragsnr.: 20724-1376

Referansenummer: GL1669

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Vår ref: Ole Andre Roska



Gyldig rapport
04.09.2023

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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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

Ole André Roska

Uavhengig Takstingeniør

ole@fordetakstkontor.no

959 91 625

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

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2005, og leiligheta har normalt god standard i høve til byggeåret. Bustaden har hatt vanleg vedlikehald, men har konstruksjonsmessig standard, installasjonar, innreiingar og overflater med standard frå byggeåret. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må difor kunne påreknast som følgje av naturleg elde og slitasje.

Ved kjøp og sal av bustadar er det viktig å ikkje samanlikne eldre bygningar med nybygg. I eldre bygningar vil det alltid kunne oppstå framtidig behov for oppgradering/utskiftning av eldre bygningskomponentar sjølv om det ikkje er registrert vesentlege avvik på tidspunktet for synfaringa.

Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve til byggeåret sine føreskriftskrav.

Det er krav om energimerking av bustadhus og leiligheter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking.no".

Leilegheit - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur, fundament og berande konstruksjonar av betong.

Etasjeskille av betongdekke med oppfora golv. Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av impregnert trepanel og fasadeplater. Skilleveggar mellom seksjonane er oppbygd som lyd- og brancellekonstruksjon. Takkonstruksjon med flatt tak med takteking av membran.

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas, og utvendig med aluminiumsbeslag.

Inngangsdør med malte slette overflater. Terrasseskyvedør med malte trekarmar med 2-lags glas, og utvendig med aluminiumsbeslag.

Frå stova er det tilkomst til delvis overbygd terrasse med betongdekke med spaltegolv av terrassebord, ca. 16m².

Elektrisk markise på terrassen.

I tillegg til oppgitt areal er det utebod på terrassen, ca. 3m².

Boda er oppført i bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Elektrisk anlegg er installert.

Flislagt uteplass ved inngangspartiet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Golv med parkett og fliser.

Veggar med malte strier-

Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips.

Formpressa dører innvendig.

Kombigarderobeskap i soveromma, vindfanget og i garderobe/omkleddingsromet.

Skyvedørsgarderobe i gangen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagt golv med varmekablar i golvet, veggar med flislagte overflater, himling med malt slette overflater på underlag av gips, vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate og dusjhjørne med veggmontert dusj.

Vaskerom med flislagt golv med varmekablar i golvet, veggar med flislagte overflater, himling med malt slette overflater på underlag av gips, skyllekar og oplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med profilerte furufrontrar, laminatbenkeplate, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap som følgjer med ved sal.

Flislagt veggflate mellom benkeplata og overskapa.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Peisomn i stova.

Skorstein av lettklinkerelement, innvendig med malte murpussa overflater.

I tillegg til våtromma er det varmekablar i golvet i vindfanget.

Luft til luft varmepumpe er installert i stova.

Termostatstyrt varmeomn er installert i stova.

Panelomn er installert i kjøkkenet.

Ventilator i kjøkkenet og mekanisk avtrekk i våtromma, ventilasjonen er elles basert på naturleg ventilering.

Sentralstøvsugar er installert.

Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast.

Varmtvastank på 198 liter frå 2004 er installert i vaskerommet.

Utvendig hagekran.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringssskap med automatsikringar.

Belysning er delvis med downlights.

Dørtelefon er installert.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	108 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	108 m ²
Totalpris	4 900 000

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilegheit			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3. Etasje	108	101	7
Sum	108	101	7

Parkeringsplass og sportsbod i felles lukka garasjeanlegg

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

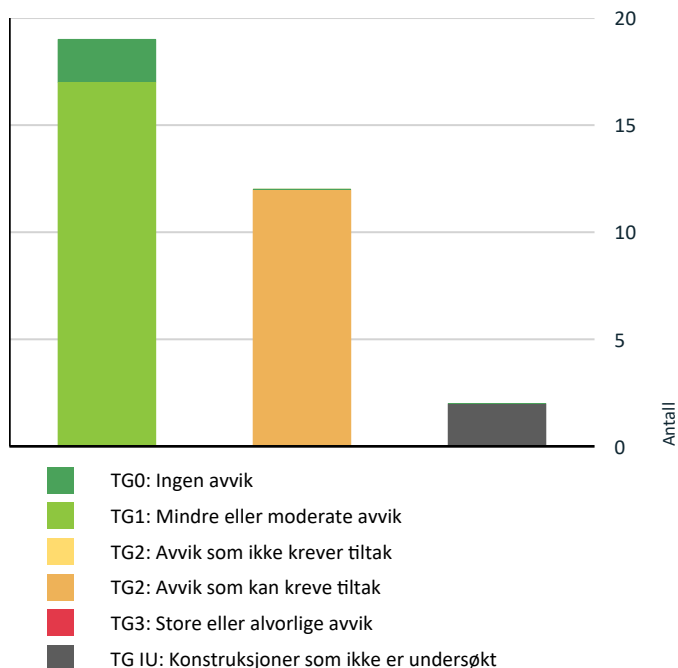
[Gå til side](#)

Leilegheit

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på gjennomgang av leilegheita, opplysningar framlagt og gitt under synfaring og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og matrikkelen via Eiendomsverdi. Utvendig vedlikehald er sameiget sitt ansvar, utvendige overflater blir difor berre skildra i form av type materiale, avvik blir hensyntatt men ikkje kommentert. Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalt, andre retningsavvik kan difor forekomme i del av golva. Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant anna eventuelle retningsavvik i ulike konstruksjonar, manglande kjennskap til tjukkleiken på innvendige skilleveggar, eller mindre avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren. Dette er sal via fullmakt, egenerklæringsskjema er difor ikkje innhenta. Kostnadsestimater blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3. Tilstandsrapporten 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.

Leilegheit

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Terrasseborda er naturleg prega av elde og slitasje i høve til alderen, med behov for overflatebehandling.

! **Utvendig > Felles utvendige bygningsdeler** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikkje framlagt vedlikehaldsplan/tilstandsrapport for felles bygningsdelar i sameiget.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte høgdeforskjell i golvet er på 11 mm over ein avstand på 2 meter.

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sotluka oppfyller ikkje teknisk forskrift sitt avstandskrav på minimum 30 cm til brennbar materiale. Det bør difor settast inn sotlukestein i skorsteinen.

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

Det er avvik:

Det er påvist at høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskel er under 25 mm. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell på ca. 10 mm. Det er registrert fall til sluk på golvet, men fall til sluk ligg under preaksepterte ytelsar i teknisk forskrift. Mindre sprekke i elastisk fuge i overgangen golv/vegg i dusjona, vurdert som kosmetisk.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventet brukstid med omsyn til alder. Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg i slukane og er difor ikkje muleg å kontrollere. I sluken ved baderomsinnreiinga er det fuga mellom klemringen og vasslåsen, årsak er ikkje kjent. Grunna fuga mellom klemringen og vasslåsen var det ikkje muleg å utføre tilstrekkeleg kontroll av sluken under synfaringa, nærmare kontroll av sluken er difor anbefalt.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer. Belysning er delvis med downlights. Varmekablar i golvet i vindfanget. Termostatstyrt varmeomn er installert i stova. Panelomn er installert i kjøkkenet. Dørtelefon er installert.

Elektrisk anlegg er ikkje kontrollert i rapporten, kontroll av godkjent installatør er anbefalt. TG2 er sett med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll av det elektriske anlegget utført i løpet av dei fem siste åra.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikkje synleg drenering frå sisterna til klosettet, og det er ikkje framlagt dokumentasjon på anna godkjent løysing. Sanitærutstyr og innreiing har elles naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

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

Det er avvik:

Luftespalten i dørøpninga er minimal, og bør aukast for å sikre tilstrekkeleg tilluft til badet.

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

Det er avvik:

Det er påvist at høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskel er under 25 mm. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell frå 17 - 21 mm. Det er registrert enkelte fliser med kantsprang.

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

Det er avvik:

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventet brukstid med omsyn til alder. Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg i sluken og er difor ikkje muleg å kontrollere.

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

Det er avvik:

Varmtvassstanken har straumtilkopling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvassstankar på 1500W, eller meir vere direkte tilkople til det elektriske anlegget for å hindre varmgang. Det var ikkje krav om direkte tilkopling på byggetidspunktet.

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

Tilstandsrapport

LEILEGHEIT



Byggeår
2005

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas, og utvendig med aluminiumsbeslag.

Dører

TG 1

Inngangsdør med malte slette overflater.
Terrasseskyvedør med malte trekarmar med 2-lags glas, og utvendig med aluminiumsbeslag.

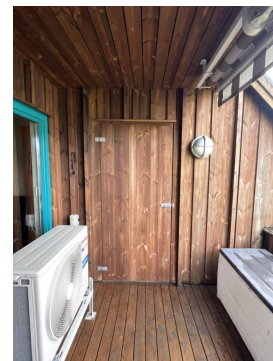


Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Frå stova er det tilkomst til delvis overbygd terrasse med betongdekke med spaltegolv av terrassebord, ca. 16m².
Elektrisk markise på terrassen.

I tillegg til oppgitt areal er det utebod på terrassen, ca. 3m².
Boda er oppført i bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.
Elektrisk anlegg er installert.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasseborda er naturleg prega av elde og slitasje i høve til alderen, med behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald med overflatebehandling.

Felles utvendige bygningsdeler

TG 2

Grunnmur, fundament og berande konstruksjonar av betong.
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av impregneret trepanel og fasadeplater.
Skilleveggar mellom seksjonane er oppbygd som lyd- og brancellekonstruksjon.
Takkonstruksjon med flatt tak med takteking av membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje framlagt vedlikehaldsplan/tilstandsrapport for felles bygningsdelar i sameiget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket iht. NS 3600 må det framleggast vedlikehaldsplan/tilstandsrapport for felles bygningsdelar.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Tilstandsrapport

Golv med parkett og fliser.
Veggar med malte strier-
Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips.

Innvendige overflater har naturleg elde og bruksslitasje med omsyn til alderen. Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille av betongdekke med oppfora golv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte høgdeforskjell i golvet er på 11 mm over ein avstand på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TG 0

Det er ventilert garasjeanlegg i etasjen under leilegheita, radonmåling er difor ikkje relevant.

Pipe og ildsted

TG 2

Peisomn i stova.
Skorstein av lettklinkerelement, innvendig med malte murpussa overflater.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluka oppfyller ikkje teknisk forskrift sitt avstandskrav på minimum 30 cm til brennbart materiale. Det bør difor settast inn sotlukestein i skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Sette inn sotlukestein i skorsteinen.

Innvendige dører

TG 1

Formpressa dører innvendig.



Garderobes

TG 1

Kombigarderobeskap i soveromma, vindfanget og i garderobe/omkladningsromet.
Skyvedørsgarderobe i gangen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ikkje dokumentasjon på utføring av våtrommet.



Overflater vegger og himling

TG 1

Veggar med flislagte overflater og himling med malt slett overflate på underlag av gips.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt golv med varmekabler i golvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskel er under 25 mm. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell på ca. 10 mm. Det er registrert fall til sluk på golvet, men fall til sluk ligg under preaksepterte ytelsar i teknisk forskrift. Mindre sprekke i elastisk fuge i overgangen golv/vegg i dusjsona, vurdert som kosmetisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med omsyn til avvik i fall til sluk, og høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen, men bør utbetrast i forbindelse med ei framtidig oppgradering av våtrommet. Lokal utbetring av elastisk fuge i dusjsona må kunne påreknast.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk i golvet i dusjsona, og ved baderomsinnreiinga. Membran/tettesjikt, antatt av smøremembran med ukjent utføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventta brukstid med omsyn til alder. Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg i slukane og er difor ikkje muleg å kontrollere. I sluken ved baderomsinnreiinga er det fuga mellom klemringen og vasslåsen, årsak er ikkje kjent. Grunna fuga mellom klemringen og vasslåsen var det ikkje muleg å utføre tilstrekkeleg kontroll av sluken under synfaringa, nærmare kontroll av sluken er difor anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll av sluken ved baderomsinnreiinga er anbefalt. På eldre bad er det generelt anbefalt å installere tett dusjkabinett med avløp direkte til sluken. Med omsyn til alder og forventta brukstid for membran/tettesjikt må framtidig oppgradering av badet kunne påreknast.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate og dusjhjørne med veggmontert dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje synleg drenering frå sisterna til klosettet, og det er ikkje framlagt dokumentasjon på anna godkjent løysing. Sanitærutstyr og innreiing har elles naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll/innhenting av dokumentasjon frå utførande på anna godkjent løysing er anbefalt. Om sisterna ikkje er utført med anna godkjent løysing, må lokal utbetring kunne påreknast for å sikre synleggjering av eventuelt lekkasjevatn frå sisterna.

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk med styring frå ventilatoren i kjøkkenet, og luftespalte i døra for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalten i døropinga er minimal, og bør aukast for å sikre tilstrekkeleg tilluft til badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å auke luftespalten i døra for å sikre tilstrekkeleg tilluft til badet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggande konstruksjonar. (Dusjsona ligg mot vaskerommet og naboskesjonen)

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ikkje dokumentasjon på utføring av våtrommet.



Overflater vegger og himling

TG 1

Veggar med flislagte overflater og himling med malt slett overflate på underlang av gips.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt golv med varmekabler i golvet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskel er under 25 mm. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell frå 17 - 21 mm. Det er registrert enkelte fliser med kantsprang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med omsyn til avvik i høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen, men bør utbetrast i forbindelse med ei framtidig oppgradering av våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk i golvet.

Membran/tettesjikt, antatt av smøremembran med ukjent utføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg i sluken og er difor ikkje muleg å kontrollere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til alder på membran/tettesjikt må framtidig oppgradering av vaskerommet kunne påreknast.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skyllekar og olegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk med styring frå ventilatoren i kjøkkenet, og luftespalte i døra for tilluft.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggende konstruksjoner. (Veggflata i vaskerommet som er definert som våtsone ligg mot badet)

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnreiing med profilerte furufronstar, laminatbenkeplate, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap som følger med ved sal.

Flislagt veggflate mellom benkeplata og overskapa.

Kjøkkeninnreiinga har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen, med enkelte bruksmerker.



Avtrekk

TG 1

Ventilator i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vassrør med rør-i-rør system.

Rørsentralen er installert i fordelingsskap i vaskerommet.



Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Tilstandsrapport

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret. Ved oppgradering av bustaden er det anbefalt å installere balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Utvendig hagekran.



Varmepumpe

TG 1

Luft til luft varmepumpe er installert i stova.
Varmepumpa vart installert i 2018.



Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på 198 liter frå 2004 er installert i vaskerommet.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken har straumtilkopling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannstankar på 1500W, eller meir vere direkte tilkoppa til det elektriske anlegget for å hindre varmgang. Det var ikkje krav om direkte tilkopling på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring av straumtilkoplinga er anbefalt, men er ikkje eit krav.

Sentralstøvsuger

TG 1

Sentralstøvsugar er installert, behaldaren er plassert i boda på terrassen.

Elektrisk anlegg

TG 2

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 det meste som skjult installasjon og sikringskap med automatsikringar.

Belysning er delvis med downlights.

Varmekablar i golvet i vindfanget.

Termostatstyrt varmeomn er installert i stova.

Panelomn er installert i kjøkkenet.

Dørtelefon er installert.

Elektrisk anlegg er ikkje kontrollert i rapporten, kontroll av godkjent installatør er anbefalt. TG2 er sett med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll av det elektriske anlegget utført i løpet av dei fem siste åra.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

1. 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



Branntekniske forhold

TG 0

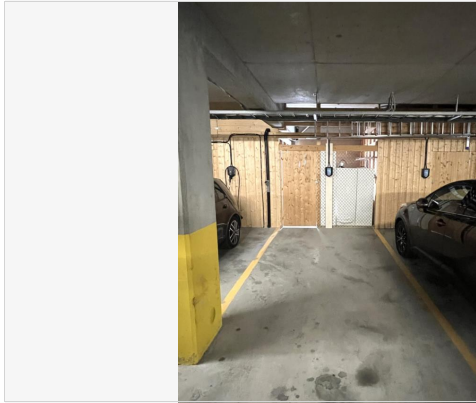
Røykvarslar, brannslukningsapparat og brannslange.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Bygninger på eiendommen

Parkeringsplass og sportsbod i felles lukka garasjeanlegg



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.

Standard

Normal.

Vedlikehold

Normalt.

Beskrivelse

Seksjonen har bruksrett til parkeringsplass og sportsbod i felles lukka garasjeanlegg i 2. etasje.

Garasjen er oppført i betongkonstruksjon.

Yttervegger av betong og bindingsverk.

Etasjeskille av betong.

Ladepunkt for elbil er installert.

Ledda stålport med elektrisk drift.

Boda er på ca. 6,5m².

Elektrisk anlegg er installert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

108 m²/101 m²

Leilegheit: Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, 2 Soverom, Gang, Vindfang, Garderobe

Andre bygg: Parkeringsplass og sportsbod i felles lukka garasjeanlegg

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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 5 000 000

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

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

Sentrumsleilighet i seksjonert bustad- og parkeringsbygg med sentral plassering i nordleg del av Førde sentrum. Frå eigedommen er det gangavstand til barnehagar, skular, butikkar og andre tilbod som er etablert i sentrumsområdet.

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2005, og leiligheita har normalt god standard i høve til byggeåret.

Seksjonen har sportsbod og parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg i 2. etasje.

Eigedommen ligg på vestvendt tomt med flott utsyn til elva Jølstra og nærliggande område. Felles uteområde er opparbeidd med asfaltert gang- og trafikkeareal og grøntareal med plantar.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Storehagen 1E ,6800 FØRDE 96 m ² 2013 2 sov	04-07-2023	5 550 000	5 550 000	4 978	5 554 978	57 864
2 Flatene 1 ,6814 FØRDE 105 m ² 2007 3 sov	31-05-2022	5 350 000	6 000 000	35 203	6 035 203	57 478
3 Naustdalsvegen 3 ,6800 FØRDE 129 m ² 1999 3 sov	26-09-2022	6 800 000	6 800 000	0	6 800 000	52 713
4 Øyrane 3B ,6800 FØRDE 98 m ² 2005 2 sov	30-08-2022	5 170 000	5 100 000	0	5 100 000	52 041
5 Flatene 1 ,6814 FØRDE 98 m ² 2007 2 sov	15-02-2022	4 950 000	4 950 000	0	4 950 000	50 510

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

Seksjonen sin andel av felleskostnader, felleskostnader vil kunne variere.	Kr.	35 460
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 500

Teknisk verdi bygninger

Leilegheit

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Leilegheit	Kr.	3 600 000

Parkeringsplass og sportsbod i felles lukka garasjeanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Sum teknisk verdi - Parkeringsplass og sportsbod i felles lukka garasjeanlegg	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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?

Aralet 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. Arealen 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

Leilegheit

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
3. Etasje	108	101	7	Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Gang , Vindfang	Garderobe/omkladningsrom
Sum	108	101	7		

Kommentar

I tillegg til oppført areal er det utebod på terrassen med eit areal på ca. 3m2.

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 byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Parkeringsplass og sportsbod i felles lukka garasjeanlegg

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

Kommentar

Parkeringsplassen er ikkje lukka, arealet er difor ikkje målbart etter NS 3940 sine målereglar.

Bod med utvendig tilkomst er ikkje å definere som målbart areal etter NS 3940 sine målereglar, boda er difor ikkje oppgitt med BRA i arealskemaet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2023	Ole André Roska	Takstingeniør
	Vibeche Kirketeig	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	21	466		4	1453.9 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Øyrane 3 B

Hjemmelshaver

Helgesen Ingeborg Margrethe, Helgesen Olav

Kommentar

Oppført tomteareal er sameiget sitt samla areal.

Eierandel

11 / 200

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentrumsleilighet i seksjonert bustad- og parkeringsbygg med sentral plassering i nordleg del av Førde sentrum. Frå eigedommen er det gangavstand til barnehagar, skular, butikkar og andre tilbod som er etablert i sentrumsområdet.

Adkomstvei

Sameiget har lett tilkomst frå frå offentleg veg og sameiget sitt fellesareal. Til svalgangen er det tilkomst via felles heis og trapperom.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

Regulering

Eigedommen ligg i område som etter reguleringsplanen er merka for bolig/forretning/kontor.

Link til reguleringsplan:

<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/509>

Om tomten

Eigedommen ligg på vestvendt tomt med flott utsyn til elva Jølstra og nærliggande område.

Felles uteområde er opparbeidd med asfaltert gang- og trafikkareal og grøntareal med plantar.

Siste hjemmelovergang

År
2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Felles forsikring av bygget.				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	21.08.2023	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått	0	Ja
Kommunekart.com	21.08.2023	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått	0	Ja
Eiendomsverdi/Ambita	21.08.2023	Matrikelopplysningar.	Gjennomgått	0	Ja
Teikningar	21.08.2023	Kontroll av teikningar.	Gjennomgått	0	Ja
Rekvirent	21.08.2023	Opplysningar om felleskostnad.	Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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, 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 omsluttede 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/GL1669>

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