

Tilstandsrapport

📍 Firdavegen 20, 6800 FØRDE

📖 SUNNFJORD kommune

gnr. 21, bnr. 605, snr. 13

Markedsverdi

3 900 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 71 m²



Befaringsdato: 03.10.2023

Rapportdato: 06.10.2023

Oppdragsnr.: 22102-1088

Referansenummer: ZW1417

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™

Gyldig rapport
06.10.2023

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.

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/bygnings sakkyndig 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
- 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt ytterdør med vindusfelt.
Balkongdør i stuen.

Takterrasse med tremmer i trevirke på folietekking. Rekkverk med fasadeplater. På toppen av rekkverket er det beslag og rekkverksstålpe av lakkert stål. Malt levegger i trevirke mellom seksjonene. Areal på takterrassen er på 32 m2. Ved balkongdøren er det overbygg på 4 m2. Har byttet tremmer på takterrassen i 2018.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det parkett, og fliser i hall.
På veggene er det malte profilerte trefiberplater.
I himlingen er det malte takplater.
Etasjeskiller mot næringsseksjonen er av betongdekke med tilfarergulv.
Det er gasspeis i stuen. Element rundt gasspeisen som er belagt med natursteinsskifer. Ved inngangspartiet er det koblingsskap for gassanlegg.
Innvendige dører av finer. Skyvedør i kjøkken og i stue med vindusfelt.
Det er garderobeskap i begge soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrom.

Fliser på gulv og vegger. I himlingen er det malte takplater. Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, høyskap, dusjhjørne og veggklosett. Tremostatstyrte varmekabler. Balansert ventilasjon.

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.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrommet.

Vinylbelegg på gulv. På veggene er det malte profilerte veggplater. I himlingen er det malte takplater.

Det er opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Norema med malte fronter av finer, laminert benkeplate og stål oppvaskkum. Frittstående oppvaskmaskin og kombiskap m/kjøl og fryser. I innredningen er det integrert stekeovn og induksjon koketopp. Belysning og stikkontakter under overskap. Det er sugebrett i sokkel på innredningen. Stekeovn ble skiftet i ca 2016.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør med fordelerskap i vaskerommet. Vannutkaster ved inngangspartiet og ved takterrassen.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning der driftsenheten er plassert i himlingen i vaskerommet.

Varmtvannstank på 198 liter som er plassert i vaskerommet.

Sikringskap med automatsikringer. Spotter i himlingen i hall, bad, stue og i kjøkken. Spottene i stuen er skiftet til LED spotter. Utskiftning av spottene er utført som egeninnsats, men utførende er fagmann og har godkjenning på installasjon av denne type installasjoner.

Varmekabler i hall og i bad. Bevegelsessensor for belysning i hall og i bad. Det er montert porttelefon med elektronisk lås på ytterdøren som kan åpnes via telefon. Det er montert to veggmonterte panelovner med App-styring. I vaskerommet er det sentralstøvsuger. Ved inngangspartiet og ved takterrassen er det dobbel stikkontakt og utelampe.

Det er seriekoblet brannvarslingsanlegg i leiligheten fra Noby 220i med totalt tre sensorer. I tillegg er det varslings i leiligheten om det skulle begynne å brenne i næringslokalene.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3.etasje	71	71	0
Sum	71	71	0
Bod ved leiligheten			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

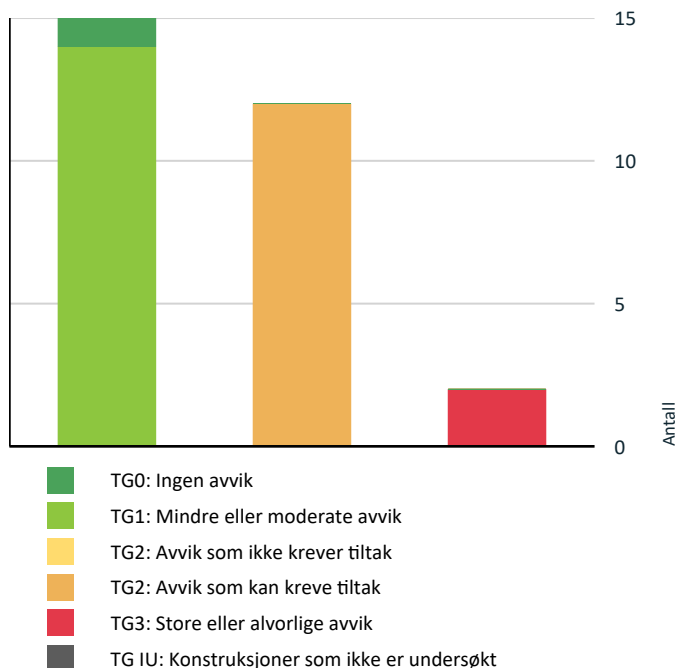
Kjøkken er plassert i rom som opprinnelig var tenkt til soverom. Innvendig bod ble ombygd til vaskerom og har en annen plassering i leiligheten en på den opprinnelig plantegningen.

Bod ved leiligheten

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

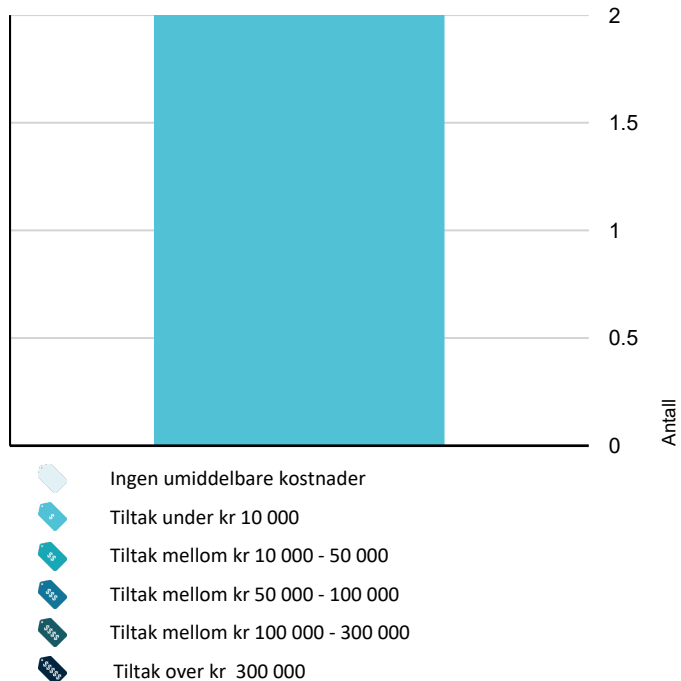
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist tegn på uttetheter på våtrommet.

Rundt rørgjennomføringer i delevegg mangler tetting i overgang veggplate og plastrør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er påvist tegn på uttetheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mangler tetting rundt avløpsrør for servant.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Omrammingen skal ikke være tilstøtende vannbrettet under vinduet, og vannbrettet skal ikke tilstøte vinduskarmen. Listverket og vannbrettet må ha minimum 6 mm klaring for å sørge for at vannråper kan renne bort. Vannbrettet bør også tekkes inn med beslag.

Dersom disse kravene ikke følges, kan det føre til fuktopptak og økt fuktbelastning på listverket og trekarmen i vinduet. Avviket kan resultere i økt behov for vedlikehold av vinduet, og i verste tilfelle skade selve vinduet over tid.

I det ene soverommet er det sprekker i foringen.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Ytterdøren er noe falmet i overflaten.

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

Det er avvik:

Det er råteskader i trevirke på leveggen mot naboene. Skader på fasadeplatene på rekkverk. Malingslitt rekkverk ved inngangspartiet.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

I det ene soverommet mangler det en gulvlist og i det ene hjørnet er det glip i skjøt på gulvlisten. Parkettgulv har områder med slitasje/hakk.

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

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vinylbelegg burde ideelt sett ligge med oppkant på baksiden av veggplatene.

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

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

Det er ikke utført hulltaking på vegg mot vaskerom på grunn av at elektriske ledninger fra sikringsskap, vann- og avløpsrør for vaskemaskin og rørsentral for rør i rør er på vegg der hvor hulltaking bør gjennomføres.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Slitasje på fuger i dusjen, og avvik i finish og utførelse på silikonfuge ved sluken.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Fuktskjolder på bunnplaten i servantskap.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er en lokal skade på noen skuffefronter ved stekeovn.

Noe fuktskade/oppvulming av skjøten på benkeplaten.

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

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

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.

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

Sikringskap med automatsikringer. Spotter i himlingen i hall, bad, stue og i kjøkken. Spottene i stuen er skiftet til LED spotter. Utskiftning av spottene er utført som egeninnsats, men utførende er fagmann og har godkjenning på installasjon av denne type installasjoner. Fiber er installert. Varmekabler i hall og i bad. Bevegelsessensor for belysning i hall og i bad. Det er montert porttelefon med elektronisk lås på ytterdøren som kan åpnes via telefon. Det er montert to veggmonterte panelovner med App-styring. I vaskerommet er det sentralstøvsuger. Ved inngangspartiet og ved takterrassen er det dobbel stikkontakt og utelampe.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2006

Anvendelse

Boligbygg med flere boenheter

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Byttet LED spotter i stuen.
2015	Modernisering	Maling av utvendig bordkledning.
2019	Modernisering	Lagt nye tremmer i trevirke på takterassen.
	Modernisering	Utført tilsyn på gassinstallasjoner.
	Modernisering	Har byttet filter på ventilasjonsanlegg.
	Modernisering	Har montert lås på døren som kan åpnes via mobiltelefon. Installert 2 App-styrte panelovner.

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
 - Omrammingen skal ikke være tilstøtende vannbrettet under vinduet, og vannbrettet skal ikke tilstøte vinduskarmen. Listverket og vannbrett må ha minimum 6 mm klaring for å sørge for at vanndråper kan renne bort. Vannbrettet bør også tekkes inn med beslag. Dersom disse kravene ikke følges, kan det føre til fuktopptak og økt fuktbelastning på listverket og trekarmen i vinduet. Avviket kan resultere i økt behov for vedlikehold av vinduet, og i verste tilfelle skade selve vinduet over tid.
- I det ene soverommet er det sprekker i foringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere tilfredsstillende klaring i overgang vannbrett og vinduslister. Vindusforing med sprekker fungerer uten behov for strakstiltak.

Dører

TG 2

Malt ytterdør med vindusfelt.
Balkongdør i stuen.



Tilstandsrapport



Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren er noe falmet i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Maling av ytterdøren må kunne påberegnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Takterrasse med tremmer i trevirke på folietekking. Rekkverk med fasadeplater. På toppen av rekkverket er det beslag og rekkverksstålpe av lakkert stål. Malt levegger i trevirke mellom seksjonene. Areal på takterrassen er på 32 m². Ved balkongdøren er det overbygg på 4 m². Har byttet tremmer på takterrassen i 2018.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader i trevirke på leveggen mot naboene. Skader på fasadeplatene på rekkverk. Malingslitt rekkverk ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut bordkledning med råteskader på leveggene.

Skifte ut fasadeplater på rekkverk med skader.

Maling av rekkverk ved inngangspartiet må kunne påberegnes på sikt.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

På gulvene er det parkett, og fliser i hall.

På veggene er det malte profilerte trefiberplater.

I himlingen er det malte takplater.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

I det ene soverommet mangler det en gulvlist og i det ene hjørnet er det glip i skjøt på gulvlisten.
Parkettgulv har områder med slitasje/hakk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere gulvlist der hvor det mangler.
Tette glip i hjørne på gulvlist i det ene soverommet.
Parkett gulv fungerer med dagens standard uten behov for strakstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskiller mot næringsseksjonen er av betongdekke med tilfarergulv.

Radon

! TG 1

Leiligheten ligger i 3. etasje over ventilert garasjeanlegg og butikker.
Radonmåling er derfor ikke relevant.

Pipe og ildsted

! TG 1

Det er gasspeis i stuen. Element rundt gasspeisen som er belagt med natursteinskifer. Ved inngangspartiet er det koblingskap for gassanlegg.
Gas tech AS utfører årlig service på gassanlegg i leiligheten.



Innvendige dører

! TG 1

Innvendige dører av finer. Skyvedør i kjøkken og i stue med vindusfelt.

Andre innvendige forhold

! TG 1

Det er garderobeskap i begge soverommene.



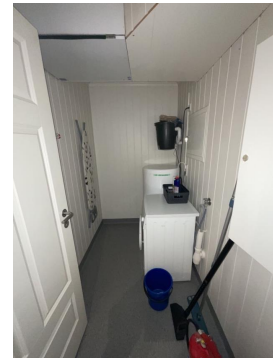
VÅTROM

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrommet.

Vinylbelegg på gulv. På veggene er det malte profilerte veggplater. I himlingen er det malte takplater.
Det er opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.



Overflater vegger og himling

! TG 1

På veggene er det malte finerplater. I himlingen er det malte takplater.

Overflater Gulv

! TG 2

Vinylbelegg på gulv som er lagt på utsiden av veggplatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vinylbelegg burde ideelt sett ligge med oppkant på baksiden av veggplatene.

Tilstandsrapport

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 3

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Rundt rørgjennomføringer i delevegg mangler tetting i overgang veggplate og plastrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tette rundt rørgjennomføringer i vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

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



Vurdering av avvik:

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

Det er ikke utført hulltaking på vegg mot vaskerom på grunn av at elektriske ledninger fra sikringsskap, vann- og avløpsrør for vaskemaskin og rørsentral for rør i rør er på vegg der hvor hulltaking bør gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved overflatesøk på begge sider av veggen var det ikke indikasjon på fukt i konstruksjonen. Ved piggmåling bak gulvlisten i soverommet ble det ikke registrert fukt i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrom.

Fliser på gulv og vegger. I himlingen er det malte takplater. Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, høyskap, dusjhjørne og veggklosett. Tremostatstyrte varmekabler. Balansert ventilasjon.



Overflater vegger og himling

TG 2

På veggene er det flislagte overflater. I himlingen er det malte takplater.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fugen med sprekk bør fornyes. Utføre tiltak dersom sprekken blir større.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Slitasje på fuger i dusjen, og avvik i finish og utførelse på silikonefuge ved sluken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påføre ny fuge på gulvflisene i dusjhjørne.
Skifte ut silikonefuge rundt sluken.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mangler tetting rundt avløpsrør for servant.

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.

Tette rundt avløpsrør i servantskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, høyskap, dusjhjørne og veggklosett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Fuktskjolder på bunnplaten i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggsisternen kan ha andre løsninger som støtter kravet. Innhent dokumentasjon om mulig.

Male bunnen på servantskap.

Ventilasjon

TG 1

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken under underskapene på vegg mot dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.6

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.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en lokal skade på noen skuffefronter ved stekeovn. Noe fuktskade/oppsvulming av skjøten på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er utført overflatebehandling av den ene skuffen ved siden av stekeovnen.

Benkeplaten fungerer med kommentert avvik, men påse at skjøten er tilstrekkelig tett.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning fra Norema med malte fronter av finer, laminert benkeplate og stål oppvaskkum. Frittstående oppvaskmaskin og kombiskap m/kjøøl og fryser. I innredningen er det integrert stekeovn og induksjon koketopp. Belysning og stikkontakter under overskap. Det er sugebrett i sokkel på innredningen. Stekeovn ble skiftet i ca 2016.



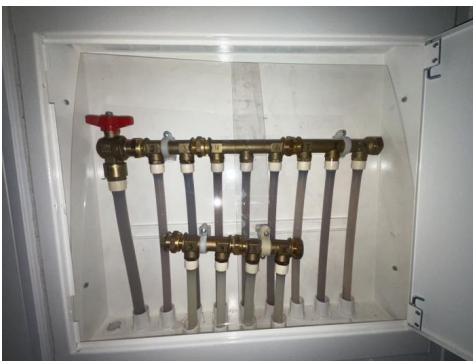
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør med fordelskap i vaskerommet. Vannutkaster ved inngangspartiet og ved takterrassen.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning der driftsenheten er plassert i himlingen i vaskerommet.



Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på 198 liter som er plassert i vaskerommet.



Vurdering av avvik:

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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 vert generelt anbefalt.

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 forenklede 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer. Spotter i himlingen i hall, bad, stue og i kjøkken. Spottene i stuen er skiftet til LED spotter. Utskiftning av spottene er utført som egeninnsats, men utførende er fagmann og har godkjenning på installasjon av denne type installasjoner. Fiber er installert. Varmekabler i hall og i bad. Bevegelsessensor for belysning i hall og i bad. Det er montert porttelefon med elektronisk lås på ytterdøren som kan åpnes via telefon. Det er montert to veggmonterte panelovner med App-styring. I vaskerommet er det sentralstøvsuger. Ved inngangspartiet og ved takterrassen er det dobbel stikkontakt og utelampe.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2021 Skiftet ut spottene i leiligheten til LED spotter.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja Det foreligger samsvarserklæring på arbeid som er gjort ved oppføring av leiligheten.

Det er ikke samsvarserklæring vedrørende utskiftning av LED spottene. Heviser til Lovdata § 7. Kvalifikasjonskrav for den som har det faglige ansvaret for arbeid knyttet til elektrisk anlegg.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. 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

Undertegnede har ikke bakgrunn som el.fagkyndig, vurdering av anlegg i denne takstrapporten baserer seg på ren visuell besiktigelse av anlegget for åpenbare synlige feil og mangler.

Ved befaringen er det ikke registrert noen forhold ved kontakter, brytere eller ledninger som åpenbart tilsier tiltak. Men det presiseres at undertegnede ikke er el.fagkyndig, slik at det kan ikke garanteres for at det ikke kan være avvik på anlegget om dette kontrolleres av fagkyndig elektriker.

Generelt anbefales det at en fagkyndig rekvireres til kontroll av el.anlegg med hensyn til kapasitet etter dagens forventede bruk og brannsikkerhet om det ikke har vært el.tilsyn på anlegget de siste 5 årene.

Tilstandsgraden er basert på at det ikke er feil eller mangler på det elektriske anlegget.



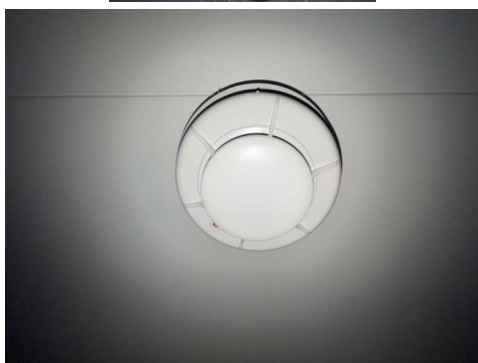
Branntekniske forhold

! TG 0

Tilstandsrapport

Det er seriekoblet brannvarslingsanlegg i leiligheten fra Noby 220i med totalt tre sensorer. I tillegg er det varsling i leiligheten om det skulle begynne å brenne i næringslokalene.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei



Bygninger på eiendommen

Bod ved leiligheten



Anvendelse

Utebod

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Støpt gulv.

Ytterveggene er oppført av bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

På veggene er det finerplater. En vegg med synlige stendere.

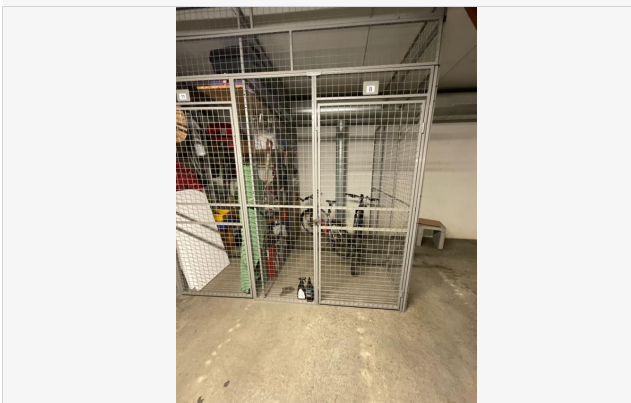
Synlige takbjelker som ikke er isolert.

Malt ytterdør i trevirke.

Innlagt strøm.

Det er plassbygde hyller.

Bod



Anvendelse

Bod i garasjeanlegg.

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Vegger i boden av stål gitter. Støpt gulv. Vegger og himling av betong i garasjeanlegget. Det er ikke uttak for strøm i selve boden.

Garasje



Anvendelse

Garasjeplass i garasjeanlegg

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Merket parkeringsplass i garasjeanlegg. Gulv av betong.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

71 m²/71 m²

Boligbygg med flere boenheter : Hall, 2 Soverom, Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Bod ved leiligheten , Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Seksjonert leilighet i Sameie Firdavegen 20, som er en større bolig- og næringseiendom i nordlig del av Førde sentrum. Leiligheten har eksklusiv bruksrett til ei utebod i felles bygning i samme plan som leiligheten, i tillegg til garasje plass og bod i garasjeanlegg i kjelleren. Leiligheten har en normal god standard med tanke på byggeåret, og ligger nordvendt til med utsikt mot båthavnen og nærliggende bebyggelse. Eiendommen har sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter.

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

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

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

Men det er viktig å være klar over at faktorer som endringer i markedet, økonomisk usikkerhet eller trygghet, samt tilfeldigheter ved tidspunktet eiendommen blir lagt ut for salg og antall interesserte kjøpere, kan påvirke endelig salgssum og om denne er høyere eller lavere enn markedsværdien satt i taksten. Derfor må markedsværdien 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 Firdavegen 20 ,6800 FØRDE 67 m ² 2007 2 sov	29-09-2022	3 950 000	4 350 000	0	4 350 000	64 925
2 Øyrane 3A ,6800 FØRDE 63 m ² 2003 1 sov	20-03-2023	3 750 000	3 550 000	0	3 550 000	56 349
3 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
4 Øyrane 3A ,6800 FØRDE 65 m ² 2006 2 sov	12-04-2021	2 850 000	3 300 000	0	3 300 000	50 769
5 Øyrane 3A ,6800 FØRDE 80 m ² 2003 2 sov	11-10-2021	3 650 000	3 850 000	0	3 850 000	48 125
6 Øyrane 3A ,6800 FØRDE 87 m ² 2006 2 sov	08-03-2022	3 800 000	3 900 000	0	3 900 000	44 828
7 Øyrane 3A ,6800 FØRDE 86 m ² 2003 2 sov	05-05-2022	3 650 000	3 700 000	0	3 700 000	43 023
8 Korsavegen 7B ,6809 FØRDE 88 m ² 2010 3 sov	25-08-2020	3 270 000	3 500 000	0	3 500 000	39 773

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 markedsværdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader kr 860,- pr.mnd. forsikring, fellesstrøm og service på personheis.	Kr.	10 320
Årsprognose kommunale avgifter.	Kr.	4 479
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	15 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 440 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 710 000

Bod ved leiligheten

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	45 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod ved leiligheten	Kr.	35 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 075 000

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

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. Aralet 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
3.etasje	71	71	0	Hall , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom, Stue , Kjøkken	
Sum	71	71	0		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken er plassert i rom som opprinnelig var tenkt til soverom. Innvendig bod ble ombygd til vaskerom og har en annen plassering i leiligheten en på den opprinnelig 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:

Bod ved leiligheten

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

Kommentar

Bod på 6m².

Boden ligger med tilkomst via fellesareal og blir derfor ikke tatt med i andelen sitt BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar:

Bod

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

Kommentar

Bod på 3m².
Boden ligger i felles tilleggsdel og blir derfor ikke tatt med i andelen sitt BRA.

Garasje

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

Kommentar

Åpen bygning uten målbart areal etter NS 3940 sine målereglene, parkeringsplassen er derfor ikke utmålt med BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2023	Trond Gjesdal	Takstingeniør
	Kjell Johnny Kvammen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	21	605		13	9198 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse

Firdavegen 20

Hjemmelshaver

Stang Arne, Kvamme Kjell Johnny, Stang Kjersti
Marie

Kommentar

Festekontrakten er ikke fremlagt for takstmann. Festeavgiften er inkludert i mnd. fellesutgift.

Boligselskap

Sameie Firdavegen 20

Eierandel

113 / 10787

Organisasjonsnr

991466754

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sameiet Firdavegen 20 ligger nord for Førde sentrum med gangavstand til alle fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via sameiet sine private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via sameiet sine private stikkledninger.

Om tomten

Det er opparbeidd asfaltert trafikk- og parkeringsareal. Tilkomst til leiligheten er fra gateplan eller fra felles garasjeanlegg. Mellom leilighetene og trapperommet/heis er det felles tilkomstareal for leilighetene i toppetasjen, arealet er et åpent gang areal med betongsteinheller. Ved inngangspartiet til leiligheten er det satt opp leegger mot naboseksjonene og rekkverk mot felles gang areal. Det gjøres oppmerksomt på at dette arealet er på sameiet sitt fellesareal. Seksjonen har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg som er adskilt fra kundeparkering for kjøpesenteret. Det er i tillegg gjesteparkering på parkeringsplass ute ved kjøpesenteret. Det er felles trapperom, heis og bossrom for sameiet og for næringslokalet.

Bebyggelsen

Treroms eierseksjon i toppetasje på Øyrane senter som er utbygd med en større kombinert bolig- og næringsbygg. Leiligheten disponerer et større fellesareal i tillegg til egen takterrasse med utsikt over båthavnen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 900 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Boligpass	03.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Plantegninger			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/ZW1417>

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