

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kyrkjevegen 43, 6809 FØRDE

 SUNNFJORD kommune

 gnr. 21, bnr. 139, snr. 8

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 08.08.2025

Oppdragsnr.: 18923-1408

Referansenummer: RN1183

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarte Roska

Vår ref: Bjarte Roska



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarte Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under namnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniører som utfører takstopppdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breiddekompetanse innanfor taksering, har Førde Takstkontor etablert seg som eit leiande takstfirma i midtre del av Vestlandsregionen. Førde Takstkontor har levert over 15 000 rapportar i området, og har med det eit stort arkiv med relevante opplysningar. Med stort fokus på kvalitet, og spisskompetanse innan taksering, har vi opparbeidd ei solid kundegruppe som består av privatpersonar, eigedomsmeklarar, advokatar, næringslivet, offentleg etater og domstolane.

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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.



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.



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.



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.



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.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindaue i treverk med 3-lags glas, innvendige med malte overflater og utvendig med lakkerte aluminiumsbeslag og screens.
Inngangsdør frå felles gang med malte overflater.
Fransk balkong, som er eit to-fløya opningsfelt med glasrekkverk.

Bygning fellesdel

Bygningen er oppført med berande konstruksjonar av betong, delvis av plasstøpt konstruksjon og delvis av element.
Ytterveggar av bindingsverk med trepanel.
Takkonstruksjon med tosidig pulttak med taktekking av membran.
Innvendige fellesareal har golvbelegg, malte veggflater på underlag av betong og plater, og himlingar med malte overflater og systemhimlingar med plater.
Trapper av betong med belegg og lakkerte ståltrekkverk.
Heis.
Dørtelefon.
Innvendig sykkelparkering i hallen ved inngangen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Golv med parkett.
Veggar med malte slette overflater.
Himling med malte akustikkplater av treullsement.

Hems

Golv med trekvitt tregolv.
Veggar med malte overflater.
Himling med malte akustikkplater av treullsement.

Etasjeskilje av betongdekke. Tredekke mellom etasjeplanet og hems.

Sambatrapp til hems med eikefinerte trinn og lakkert spilerekkverk i metall.

Skyvedørsgarderobe i entreen.

Integrert arbeidsplass under trappa til hems.

Tekniske rom.

Golv med sluk og belegg, veggar med malte betongelement og synleg bakvegg på baderomskabinen, og himling med synleg underside av tregolvet på hems.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom av fabrikkprodusert våtromskabin.

Veggar med keramisk flis.

Himling med malte slette plater og downlights.

Golv med varmekabel, keramisk flis og dusjbrønn.

Plastsluk i dusjona med synleg slukmansjett under klemringen.

Vegghengt klosett, skap med malte frontar og servant, speil med integrert belysning, veggdusj i nisje med svingdør av glas, opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og integrert platetopp, steikeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/frysenskap.

Laminat veggpanel over benkeskapa.

Ventilator med omluft og kolfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vassleidningar med rør-i-rør, med fordelarstokk i skap i himlingen i bad/vaskerom.

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinnar.

Høiax varmtvassstank, ca 100 liter.

Elektrisk anlegg med skjult installasjon og fordelingsskap med automatsikringar.

Sentral brannvarsling og sprikleranlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomteareal er opparbeidd med asfaltert tilkomstveg og felles terrasse på terreng på nordsida av bygningen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	40 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	35 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sportsbod/carport

- 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 NS 3600 og forskrift til avhendingslova. For tilleggsdel, som garasjeplass, sportsboder m.m, vert det berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift.

For leilegheiter i større seksjonerte sameige og burettslag, vert sameiga/burettslaga sin inn- og utvendige fellesdel ikkje vurdert med TG då vedlikehald normalt er knytta til felleskostnaden. Vindu, ytterdører og altan/terrasse/balkong som tilhøyrer bustaden vert likevel kommentert med TG.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning fellesdel

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2022

Kommentar

Registrert byggjeår.

UTVENDIG

Bygning fellesdel

Bygning fellesdel

Bygningen er oppført med berande konstruksjonar av betong, delvis av plasstøypet konstruksjon og delvis av element.

Ytterveggar av bindingsverk med trepanel.

Takkonstruksjon med tosidig pulttak med takteking av membran.

Innvendige fellesareal har golvbelegg, malte veggflater på underlag av betong og plater, og himlingar med malte overflater og systemhimlingar med plater. Trapper av betong med belegg og lakkerte ståltrekkverk.

Heis.

Dørtelefon.

Innvendig sykkelparkering i hallen ved inngangen.

Med omsyn til at bygningen er tilnærma ny, er ikkje vedlikehaldsplan/tilstandsrapport for felles bygningsdelar etterspurt. Sameiget bør utarbeide vedlikehaldsplan for fellesdelen i bygningen.

Vinduer

Vindauge i treverk med 3-lags glas, innvendige med malte overflater og utvendig med lakkerte aluminiumsbeslag og screens.

Dører

Inngangsdør frå felles gang med malte overflater.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong, som er eit to-fløya opningsfelt med rekkverk.

INNENDIG

Overflater

Golv med parkett.

Veggar med malte slette overflater.

Himling med malte akustikkplater av treullsement.

Hems

Golv med trekvitt tregolv.

Veggar med malte overflater.

Tilstandsrapport

Himling med malte akustikkplater av treullsement.

Tekniske rom med sluk og golvbelegg.

Veggflater med malte betongelement og synleg bakvegg på baderomskabinen, og himling med synleg underside av tregolv på hemsan.

Mindre misfaring og hakk i ei plate under utkraga hemsdekke over kjøkkeninnreiinga.

Himlingen vart malt i samband med skadesanering etter lekkasje frå overliggande leilegheit.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskilje av betongdekke.

TG 1 Etasjeskille - 2

Tredekke mellom etasjeplanet og hemsan.

TG 1 Radon

Det er ikkje framlagt dokumentasjon for radonsikring eller at det har vore utført radonmåling.

Det var forskriftsmessig krav om radonførebyggjande krav då bygningen vart oppført, og skal vere ivaretatt ved uavhengig kontroll.

Innvendige trapper

Sambatrapp til hemsan med eikefinerte trinn og lakkert spilerekkverk i metall.

Hemsan har ikkje målbart areal og tilfredsstillar ikkje teknisk forskrift sine krav til opphaldsareal eller bodareal. Det er difor ikkje krav til utforming av trappa, TG vert difor heller ikkje sett. Om hemsan vert brukt som opphaldsplass bør trappa sikrast med rekkverk i nedre del av trappeløpet og med returgelender rundt trappeopninga på hemsan.

Rekkverk

Hemsan har hyllereol med glasplater som rekkverk, med høgde på 45 cm. Hemsan har ikkje målbart areal og tilfredsstillar ikkje teknisk forskrift sine krav til opphaldsareal eller bodareal. Det er difor ikkje krav til utforming av rekkverket, TG vert difor heller ikkje sett. Om hemsan vert brukt som opphaldssone bør den sikrast med rekkverk med høgde på minimum 90 cm.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i treverk med malte overflater.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom av fabrikkprodusert våtromskabin.

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggar med keramisk flis.
Himling med malte slette plater og downlights.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Golv med varmekabel, keramisk flis og dusjbrønn.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone med synleg slukmansjett under klemringen.
Membran/tettesjikt med dokumentert utføring.

TG er basert alder og framlagt dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, skap med malte frontar og servant, speil med integrert belysning, veggdusj i nisje med svingdør av glas, opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er av fabrikkprodusert våtromskabin, holtaking er difor ikkje relevant.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Sigdal kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og integrert platetopp, steikeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Laminat veggpanel over benkeskapa.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med omluft og kolfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vassleidningar med rør- i-rør, med fordelarstokk i skap i himlingen i bad/vaskerom.
TG er basert på alder og synleg del av installasjonen.



Rørskap montert i himlingen i badet

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
TG er basert på alder og synleg del av røropplegget.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinnar.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom.

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank, ca 100 liter.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg med skjult installasjon og fordelingsskap med automatsikringer.

Generelt om anlegget

1. 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

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

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. 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?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten inkluderer ikkje ein fagmessig kontroll av el. anlegget.

El. anlegget vart installert av Bravida i 2022. Samsvarserklæring og sluttkontroll er framlagt.

Basert på alder og framlagt dokumentasjon er kontroll av anlegget ikkje vurdert som nødvendig. Ein eventuell kontroll må utførast av godkjent installatør eller ved el-tilsyn.



Branntekniske forhold

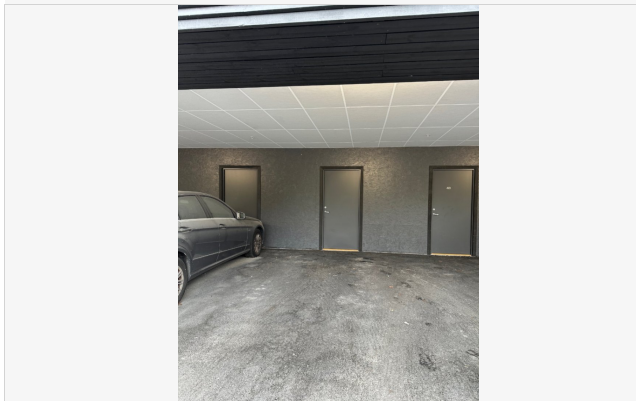
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sentral brannvarsling og sprikleranlegg.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod/carport



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Registrert byggeår.

Standard

Normal standard for bruksområde.

Vedlikehold

Dørkarmen i boda er skada og må reparerast/skiftast.

Beskrivelse

Sportsbod

Golv av betong.

Veggar av betong og bindingsverk med osb-plater, og skiljeveggav av stålplater.

Ytterdør i treverk med malte overflater.

Carport med asfaltert dekke, veggar av betong og malte osb-plater, og himling med golv av betong og systemhimling med plater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

35 m²/31 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Bod

Andre bygg: Sportsbod/carport

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 050 000

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

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Studieleilegheit med carport, i seksjonert bustadblokk med 15 leilegheiter. Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon og med normalt god standard for byggjeåret.

Leilegheita ligg sørvendt med fint utsyn og med kort avstand til sentrum, skular, idrettsparken, Førdehuset, høgskulen og sjukehuset

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kyrkjevegen 43 ,6809 FØRDE 31 m² 2022 0 sov	23-03-2022		3 000 000		3 000 000	96 774
2 Kyrkjevegen 43 ,6809 FØRDE 31 m² 2022 0 sov	28-02-2024	3 150 000	2 860 000		2 860 000	92 258
3 Parkgata 31 ,6813 FØRDE 41 m² 2023 1 sov	18-09-2024	2 990 000	3 200 000		3 200 000	78 049
4 Parkgata 25A ,6813 FØRDE 43 m² 2023 1 sov	26-06-2023	3 250 000	3 100 000		3 100 000	72 093
5 Parkgata 55 ,6813 FØRDE 52 m² 2017 1 sov	14-04-2025	3 400 000	3 670 000		3 670 000	70 577
6 Parkgata 29B ,6813 FØRDE 47 m² 2023 1 sov	22-01-2025	3 250 000	3 200 000		3 200 000	68 085
7 Parkgata 49 ,6813 FØRDE 56 m² 2017 2 sov	19-06-2025	3 690 000	3 580 000		3 580 000	63 929
8 Parkgata 41 ,6813 FØRDE 57 m² 2020 2 sov	10-02-2025	3 590 000	3 600 000		3 600 000	63 158

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

Kr. 27 096

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 27 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 550 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 80 000

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Kr. **2 450 000**

Sportsbod/carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 260 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. -

Sum teknisk verdi - Sportsbod/carport Kr. **260 000**

Sum teknisk verdi bygninger Kr. **2 710 000**

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. 350 000

Beregnet tomteverdi Kr. **350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. **3 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

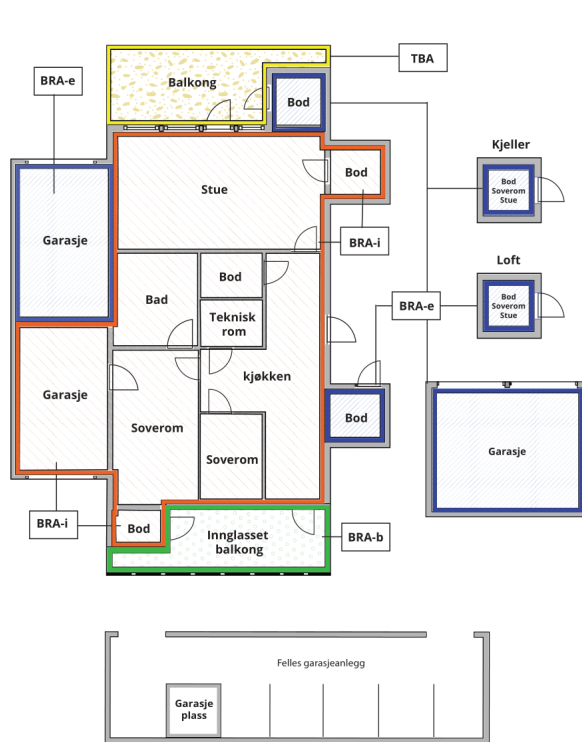
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	31	4		35	
Hems					
SUM	31	4			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Teknisk rom	Bod med tilkomst frå felles gang.	
Hems			

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med laser.

Hems med golvareal på 12 m² og høyde på 1,2 m. Areal med høyde under 1,9 m er ikke målbare etter NS 3940:2023, hemsene er derfor ikke tatt med i oppført areal.

Stove/kjøkken med høy etasjehøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Reperasjon etter lekkasje frå overliggande leilegheit er utført av forsikringsselskap og saneringsfirma.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Sportsbod/carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Sportsbod på 4,7 m² med tilkomst frå carporten.

Carporten er i open konstruksjon og er etter NS 3940:2023 ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	30	5
Sportsbod/carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Bjarte Roska	Takstingeniør
	Asgeir Holsen	Møtte for eigaren

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	21	139		8	882 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Kyrkjevegen 43

Hjemmelshaver

Flister Bernt Rino Steindal

Kommentar

Oppført areal er sameiget sitt fellesareal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørvendt studioleilighet i 3. etasje, i seksjonert bustadblokk med 15 leiligheter, i Kyrkjevegen i Førde.

Adkomstvei

Lett tilkomst frå offentlig veg og sameiget sin interne innkøyring.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via sameiget sitt privat leidningsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

Regulering

Eigedommen er regulert til bustad- og blokkbebyggelse.

Link til reguleringsplan:

I samband med utbygging av Førde-pakken, skal Angedalsvegen utvidast og oppgraderast med ny gang- og sykkelveg, og det vil for denne eigedommen og nokre eigedommar på austsida verte bygd ny tilkomstveg.

Link til reguleringsplan med føresegner: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/507>

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 330 000

År

2022

Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles byggforsikring er ikkje kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.08.2025	Mottatt på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2025	Matrikelopplysningar	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	05.08.2025	Kontroll av reguleringsplan	Gjennomgått		Nei
Salsprospekt m/planteikning	25.06.2019	Generell beskrivelse med teikningar	Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon		For del av bygningsprodukta	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/RN1183>

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