

Tilstandsrapport

📍 St Hanshaugen 12 , 9950 VARDØ

📖 VARDØ kommune

Gnr. 20, Bnr. 433

Markedsverdi

3 600 000

Areal (BRA): Enebolig 158 m², Garasje 24 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 14.01.2022

Oppdragsnr: 20305-1260

Referansenummer: CC1364

Autorisert foretak: Takst og Tilstand AS

Sertifisert takstmann: Ken Jørstad



Norsk takst

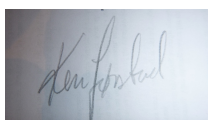
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.

Takst og tilstand as



Ken Jørstad

Uavhengig Takstmann

14.01.2022 | ALTA

Takst og Tilstand AS

Veidebakken 2
415 89 744

Rapportansvarlig

Ken Jørstad
Uavhengig Takstmann
post@perfuge.no
415 89 744

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, annek, 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
- løserer 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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

Boligen er totalrenovert i 2021, mangler kun innredning av badstue.

Eier opplyser at følgende er utført::

Fargekoder St Hanshaugen 12

Stue - Jotun Proff clean Lys Antikk 0471/0802 G98Y
Soverom- Jotun Proff clean Stratus 5028/S1502-B
Gang- JotunProff clean Bomull 1453/S0502-Y, San Marco Geo 20 RB010 SS015
1 Etasje Jotun Hvit H7 Proff clean
Terasse Tre olje TR.Gylden nr 127
Trappehall Jotun Proff clean Bomull, San Marco Base AL MP762
Utvendig farge Jotun Drygolin Ultimate Oljemaling A-Base
Sokkel farge Jotun Stenvegg 9933/4800-N Standard, Jotun Akryl primer.
Garagegulv Gjøco Gulv 40 Vannbase blå betong

Rør arbeid er fullført: Rør guttan As
El arbeid er fullført Svein Elektro As

Huset er gjenbrukt 1.03.2021. Rommene i 1. og 2. etasje har blitt totalrenovert. Arbeid ute. Landskap arbeid rundt av huset
Ekstra strøm grunn (joring) Vannkran ute Sokkelpuss pussmørtel weber KC 35/65 Sokkelgrunning og maling Jotun Vindsperre på 300 wüsth Panel (kledning) grunnet Panelfarge Jotun extreme 2 ganger Windows 3 lag (Natre) (sigatape utvendig og innvendig) Terrassedører 3 lag (Natre) (sigatape utvendig og innvendig) Ytterdør (sigatape utvendig og innvendig) Terrasse foran. Oljet 2021 Bak terrassen ingang. Oljet 2021 Sjøpplplate betong Inngang betong plate Lekeplass for barn Tak 7 år gammelt.
Forsikring reparasjon. Glava 100mm
Utendørs lamper 9 stk focus led
Arbeid i første etasje Radonsperre, radonrør.
Rørføring. Rør ut fra kanten av fundamentet Gulvisolasjon isobor 100mm Elektriske kabler til gulvvarme Betong gulv 100mm Utvendig vegg isolasjon 100mm 2 "4" Innvendig vegg isolasjon 100 mm 2 "4" Skillevegg isolasjon ekstra 100mm totalt 300 mm Konstruksjonen av vegger og tak er lydisolert innebygd i støttene. (undertak) Fiber internett
Rør arbeid kloak (nytt VVS i hele huset)
Alle vegger 2 "4" isolert.

Alle tre konstruksjon er nedhengt 1 etasje

Soverom 1: Himlinger: nedhengt gips
Vegger: gips Gulv Berry Alloc laminat
Farge hvit Innerdør med høykvalitetsforsegling El gulvvarme
Lister, foring
Manual ventilasjon Soverom 2:
Himlinger: nedhengt gips Vegger: gips

Gulv: Berry Alloc laminat Farge: hvit
Innerdør med høykvalitetsforsegling El gulvvarme
Lister, foring
Manual ventilasjon Toalett og bad:
Takplater Hvit Brilliant 600*1200 nedhengt konstruksjon
Vegger: Vegger til smerte Etasje: Belegg
Innerdør med høykvalitetsforsegling
Baderomsmøbel Mie + led lys Toalett
grohe El gulvvarme
Lister, foring
Manual ventilasjon Teknisk rom:
Varmvann tank 287 l oso Tak: nedhengt 2 lag gipstak, tak maling vårsoms maling hvit
Vegger baderoms plater berry alloc Gulv Belegg 2 Mie høyskap for baderomsmøbler
Innerdør med høykvalitetsforsegling El gulvvarme
Lister, foring
Manual ventilasjon

Bad med dusj: Alt du trenger for å bygge er der tak 2 "2" konstruksjon nedhengt
Sluk Elektrisitet Innerdør med høykvalitetsforsegling
Veggkonstruksjon El gulvvarme
Belegg
Innvendige dør med høykvalitetsforsegling
Badstue: Alt du trenger for å bygge er tilgjengelig Tak 2 "2" konstruksjon nedhengt
Sluk Elektrisitet
Veggkonstruksjoner Elektrisk kabelrør og sikring for ovn El gulvvarme
Belegg
Manual ventilasjon

Gang stue : Tak nedhengt gips Vegger 2 "4" gips Gulv Berry Alloc laminat med isolasjon
Lister, foring
El gulvvarme Tilleggsrom : Tak nedhengt gips Vegger: Vegger til maling, gips, baderoms plater Sluk
Innerdør med høykvalitetsforsegling Gulv: fliser med membran Gulvisolasjon.
Lister, foring
El gulvvarme
Manual ventilasjon Garasje :
Brannsikre fliser Vegger 2 "4" isolert 100mm, osb 12mm Betong gulv utne varme
Gulv maling
Innvendige dør med høykvalitetsforsegling.
Garage dør bestilt CRAWFORD.

Beskrivelse av eiendommen

Manual ventilasjon

2. etasje

Montering av trapper. Trinnmateriale Eik og led lys
Forsterkning av takkonstruksjonen
Tilleggsisolasjon for yttervegger 50mm
VVS og avløpsrør for kjøkken og bad
Elektrisk arbeid
El-skap
Soverom : Tak plater 600 * 1200 hvit brilliant
Vegger:

Gipsplater
Gulv: Berry Alloc laminat

Gulvisolasjon extra 100 mm glava

Innvendige dør med høykvalitetsforsegling

Lister, foring

El gulvvarme med folie

Størrelse gardin visor.no

Manual ventilasjon lyd isolert

Baderom: Tak plater 600 * 1200 hvit brilliant

Vegger: Baderom plater Berry Alloc 2

sluk. Belegg på hele gulvet. Gulvisolasjon

extra 100 mm glava

Bad

Baderoms møbel Mie
Fan Pax 31 el ventilasjon

Innvendige dør med høykvalitetsforsegling

Lister, foring

El gulvvarme Stue: Tak

plater 600 * 1200 hvit brilliant
Vegger:

Gips + osb 12 mm + 50mm glava

Gulv

Berry alloc laminat 11 eik
Gulvisolasjon

ekstra 100 mm
Peis.

Innvendige dør med høykvalitetsforsegling.

Lister, foring

El gulvvarme med folie

Størrelse gardiner visor.no

Manual ventilasjon lyd isolert 2 stk

Kjøkken: Tak plater 600 * 1200 hvit brilliant

Vegger: Gipsplater + osb 12mm
Gulv:

Berry Alloc laminat
Gulvisolasjon ekstra

glava 100 mm

Kjøkkeninnredning i

Marboda
Nye hvitevarer på kjøkkenet.

Electrolux
Palsmafilter witt 500

El gulvvarme med folie

Størrelse gardin visor.no

Gangtak: Tak Gips
Vegger: Gips

gulvvarme. Gulv: Fliser
El

Glassinnerdør med høykvalitetsforsegling

Lister, foring

Manual ventilasjon lyd isolert

Ny pipebeslag med 50 mm glava montert 2.11.2021

Garage porten fra Crawford.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

pappshingel og inspisert fra bakkenivå.

Takrenner, nedløpsrør og beslag utført i lakkert stål

W-takstoler i tre.

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Etterisolert med ny vindsperre og ny kledning

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Malt hovedytterdør og Malt balkongdør i tre.

Terrasser utført i impregnerte materialer, rekkverk utført i malt treverk.

Utført i impregnerte materialer, rekkverk utført i malt treverk.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Laminat på gulv
Flislagt gulv tapet malte plater og himlingsplater.

trebjelkelag. opprettet før legging av nye golv.

Elementpipe er fra byggeåret og Vedovn er fra 2020

Laminat på gulv
Plater på vegg og Hulltaking er ikke fortatt.

Rommet har ingen avvik som gjør hulltaking nødvendig. Eier har dokument ved bilder at grunnmur var tørr før innvendig utlekking.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har malte glatte innvendige dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

teknisk forskrift 2017 og bilder.

teknisk forskrift 2017 og bilder.

teknisk forskrift 2017 og bilder.

våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

våtromstapet/belegg på vegger malte vegger og himlingsplater på innvendig tak.

våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

flislagt gulv og elektriske varmekabler. Noe mindre fall på gulv mot sluk enn kravet.

vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Badet har plastsluk og Badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt. .

Badet har plastsluk og Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. .

Badet har plastsluk og Badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt. .

innredning med nedfelt servant veggmontert toalett badekar og dusjvegger/hjørne.

dusjvegger/hjørne og Opplegg for vaskemaskin.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Mekanisk avtrekk.

Mekanisk avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Glatte fronter Laminat Kjøleskap Frysenskap
Oppvaskmaskin Komfyr og Induksjonstopp.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Arbeider pågår mangler innredning og
kledning i badstuen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) og besiktiget i rørskap.
avløpsrør av plast.
naturlig ventilasjon.
Ca 300 liters varmtvannstank fra.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løsmasser.
Ny grunnmursplast 2020
Grunnmur i lettklinkerblokker og
Stripfundamenter av betong under grunnmur.
Tomten faller fra øst ned mot vest
Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL)
Offentlig avløp via private stikkledninger og .

Markedsvurdering

Bruksareal 182 m²
Totalpris 3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	100	100	0
Underetasje	58	55	3
Sum	158	155	3
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	24	0	24
Sum	24	0	24

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

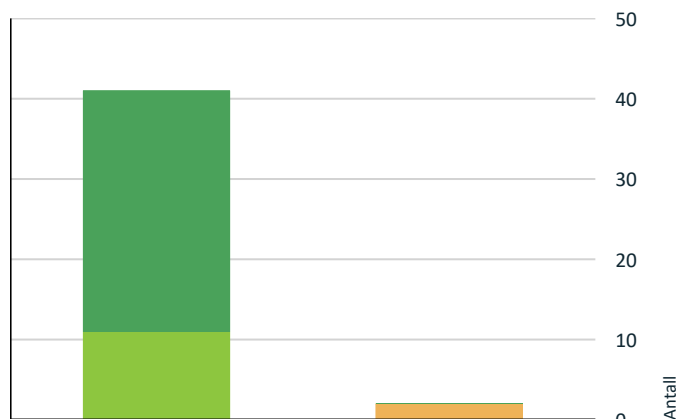
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

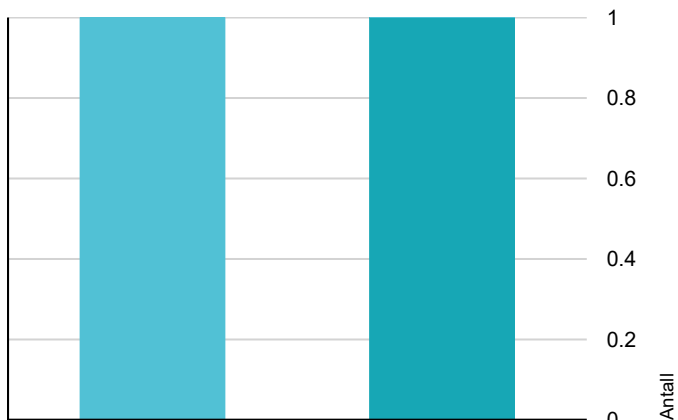
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimer for tiltak



- 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

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Mangler innredning av badstue

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1978

Kommentar

Boligen er totalrenovert i 2021, flyttet inn 01.03.2021

Standard

Normal til høy standard

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt og kan regnes som totalrenovert.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Boligen er totalrenovert med nye vinduer, nye bad, nytt vaskerom, ny innvendig kledning, Etterisolert utvendig med ny vindsperre og ny kledning. Lagt ny drens og grunnmursplast, nytt vann og avløp, ny tilknytning til kommunalt nett. Nytt kjøkken. Nytt elektrisk anlegg. Nytt yttertak, nye beslag og takrenner og nedløp. Eier har en detaljert liste over utførte arbeider.
------	---------------	--

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

W-takstoler i tre.



kaldt loft



isolering

Veggkonstruksjon

TG 1

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår . Etterisolert med ny vindsperre og ny utvendig liggende kledning

UTVENDIG

Taktekking

TG 0

pappshingel inspisert fra bakkenivå.



Alder: 2021

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 0

Takrenner, nedløpsrør og beslag utført i lakkert stål, eier opplyser and et er nytt isolert pipebeslag.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



fasade øst

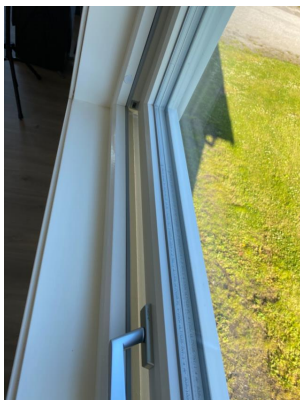
Alder: 2021

Kilde: Eier

Vinduer

TG 0

Malte trevinduer med 3-lags glass.



Alder: 2021

Kilde: Eier

Dører

TG 0

Malt hovedytterdør og Malt balkongdør i tre.



balkongdør



Alder: 2021

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 0

Terrasser utført i impregnerte materialer, rekkverk utført i malt treverk.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Utvendige trapper

TG 0

Utført i impregnerte materialer, rekkverk utført i malt treverk.

Alder: 2021

Kilde: Eier

INNSENDIG

Overflater

TG 0

Laminat på gulv Flislagt gulv tapet malte plater og himlingsplater.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 0

trebjelkelag, opprettet før legging av nye gulv.

Pipe og ildsted

TG 0

Elementpipe er fra byggeåret og Vedovn er fra 2021



Alder: 2021

Kilde: Eier

Rom Under Terreng

TG 1

Laminat på gulv Plater på vegg og Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har ingen avvik som gjør hulltaking nødvendig. Eier har dokument ved bilder at grunnmur var tørr før innvendig utlekking.

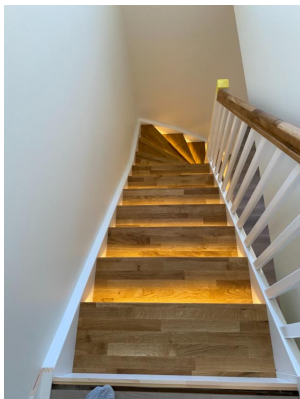
Alder: 2021

Kilde: Eier

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Alder: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres på vegg.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 0

Boligen har malte glatte innvendige dører.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Andre innvendige forhold

TG 2

Mangler kledning og innredning av badstue



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler innredning av badstue

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

innrede badstue

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

teknisk forskrift 2017 og bilder.

Tilstandsrapport



bad bilde 1



Alder: 2021

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 0

vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Badet har plastsluk og Badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt. .

Alder: 2021

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

innredning med nedfelt servant veggmontert toalett badekar og dusjvegger/hjørne.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 0

Mekanisk avtrekk.

Alder: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Generell

teknisk forskrift 2017 og bilder.



Alder: 2021

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 0

våtromstapet/belegg på vegger malte vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 0

flislagt gulv og elektriske varmekabler. Noe mindre fall på gulv mot sluk enn kravet.



Tilstandsrapport

Alder: 2021 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt TG 0

Badet har plastsluk og Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. .

Alder: 2021 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning TG 0

dusjvegger/hjørne og Opplegg for vaskemaskin.

Alder: 2021 Kilde: Eier

Ventilasjon TG 1

Mekanisk avtrekk.

Alder: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

teknisk forskrift 2017 og bilder.



vaskerom

Alder: 2021 Kilde: Eier

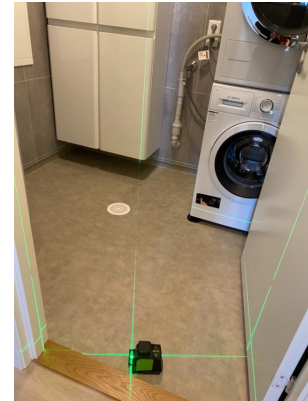
Overflater vegger og himling TG 0

våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Alder: 2021 Kilde: Eier

Overflater Gulv TG 0

vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.



Alder: 2021 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt TG 0

Badet har plastsluk og Badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt. .

Alder: 2021 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning TG 0

Opplegg for vaskemaskin.

Alder: 2021 Kilde: Eier

Ventilasjon TG 0

Mekanisk avtrekk.

Alder: 2021 Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

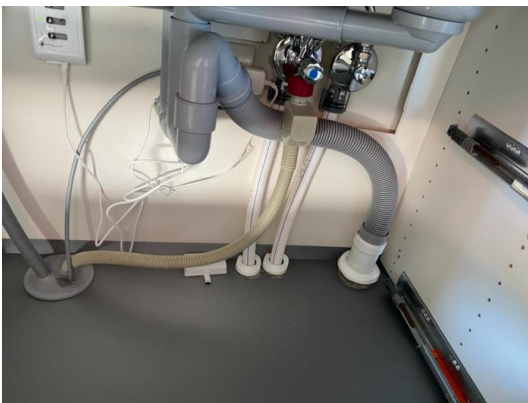
Overflater og innredning TG 0

Glatte fronter Laminate Kjøleskap Frysenskap Oppvaskmaskin Komfyr og Induksjonstopp.

Tilstandsrapport



kjøkken



under kjøkkenvasken

Alder: 2021 **Kilde:** Eier

Avtrekk TG 0

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

Alder: 2021 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon TG IU

arbeider pågår mangler innredning og kledning

Teknisk anlegg TG IU

arbeider pågår

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 0

Plastrør (rør i rør) og besikket i rørskap.



Alder: 2021 **Kilde:** Eier

Avløpsrør TG 0

avløpsrør av plast.

Alder: 2021 **Kilde:** Eier

Ventilasjon TG 0

naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank TG 0

Ca 300 liters varmtvannstank fra.

Alder: 2021 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg TG 1

1. Foreligger det ertilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i ertilsynsrapport?

Ja

Branntekniske forhold TG 0

Eier opplyser at brannvarslere er seriekoblet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn



Byggegrunn av løsmasser.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Drenering



Ny grunnmursplast 2021

Alder: 2020

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter



Grunnmur i lettklinkerblokker og Stripefundamenter av betong under grunnmur.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Terrengforhold



Tomten faller fra øst ned mot vest

Utvendige vann- og avløpsledninger



Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig avløp via private stikkledninger og .

Alder: 2021

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår
1978

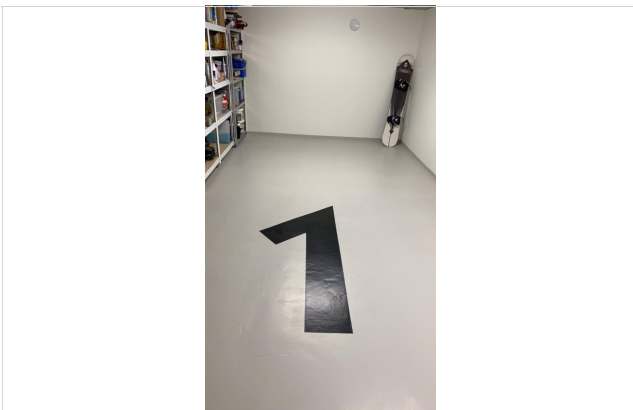
Kommentar
Renovert i 2021

Standard
Høy standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Betongplate på mark, vegger i lettklinkerblokker pusset og malt utvendig, lektet ut og isolert innvendig,



Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Ny port og nye innvendige flater

Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

182 m²

2 Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad, 3 Soverom, 2 Trapperom, Badstue, Vaskerom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 3 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, 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. 5 250 000

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 uten fradrag

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

=

3 600 000

Markedsvurdering

Enebolig med meget fin beliggenhet i det mest populære boområde i Vardø. Boligen er betydelig oppgradert men det gjenstår ennå innredning av badstue.

Tall fra eiendomsverdi as :

Eneboliger i markedet siste 3 år med postnummer 9950 Vardø :

Enebolig

Lagt ut for salg28

Solgt27

Til salgs nå1

Gjennomsnittspris1 234 357

m² pris BOA/P-rom9 114

Det er stor variasjon på markedsprisene på eneboliger i Vardø, det selges mange nedslitte boliger og boliger med større skader og feil. Nyere eneboliger eller oppgradert eneboliger selges for det som kan regnes som normale markedspriser på eneboliger. Vardø har hatt en positiv utvikling av boligprisene.

Et salg som er direkte sammenliknbart er :

01.10.2019Kommandantveien 19, 9950 VARDØEneboligSelveier2 610 000

Per Larssens gate 17 har mye bedre beliggenhet enn Kommandantveien 19. Per Larssensgate 17 har mye bedre utearealer (pent opparbeidet og usjenert) og tomten er mye større. Solforholdene er bedre og utsikten er mye bedre. Boligen har tillegg et stort utbyggingspotensiale pga stor tomt og flere rom som benyttes til bod og kan gjøres om til p-rom.

Det er ikke mulig å benytte verdiassistenten på dette oppdraget.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter ?	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 250 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	330 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 580 000

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000

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. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	100	100	0	Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Trapperom	
Underetasje	58	55	3	Badstue , Gang , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Trapperom	
Sum	158	155	3		

Kommentar

Dagens bruk av boligen er forskjellig fra opprinnelig innleverte tegninger, det kan utløse krav om bruksandringessøknad dersom bod (s-rom) er gjort om til oppholdsrom (p-rom)

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

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

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

Det kan være at enkelte p-rom i kjeller opprinnelig har vært bod eller annet s-rom, det er ikke undersøkt om disse er søkt bruksendring på.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	24	0	24		Garasje
Sum	24	0	24		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5404 VARDØ	20	433		0	792.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

St Hanshaugen 12

Hjemmelshaver

Proskina Lauri, Vardø Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger sentralt med kort vei til skole, barnehage og sentrum. Området er bebygget med eneboliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Solrik tomt, skrående ned fra øst ned mot vest. Pent opparbeidet med plen og gangvei til inngangsdør.

Tinglyste/andre forhold

Det er pant i eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
735 000	2016

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Reportsammendrag 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 befaringsstidspunktet. 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.

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.

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, utførede 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger 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 personopplysninger 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/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

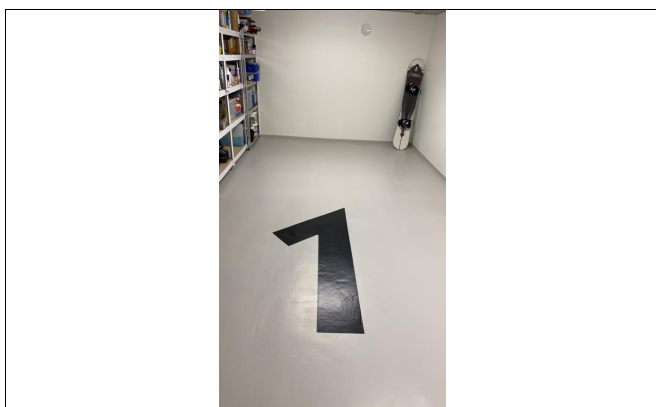
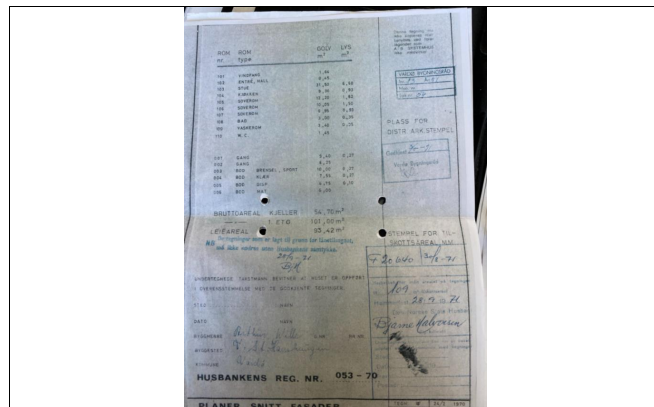
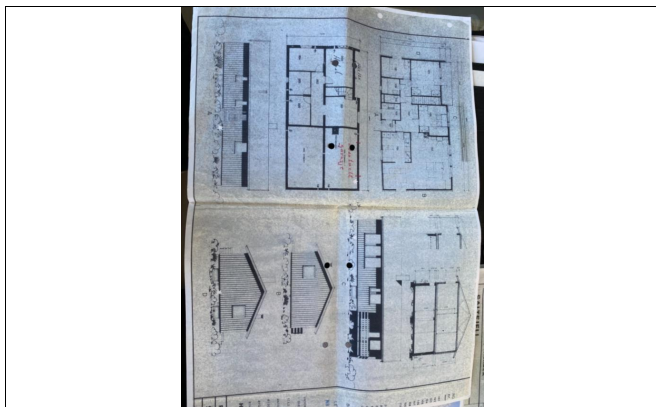
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Garasje innvendig

garasjeport



Garasje utvendig