

Tilstandsrapport

📍 Amtmannsgata 26, 9800 VADSØ

📖 VADSØ kommune

gnr. 10, bnr. 373

Markedsverdi

2 700 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 282 m²



Befaringsdato: 23.03.2023

Rapportdato: 20.04.2023

Oppdragsnr.: 14652-10418

Referansenummer: NH2081

Autorisert foretak: Takstmann I. Andersen

Sertifisert Takstingeniør: Ingvald Andersen

Vår ref: ANNE METTE
GRANDAUNET



Gyldig rapport
20.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann I.Andersen



Rapportansvarlig

Ingvald Andersen

Ingvald Andersen
Uavhengig Takstingeniør
post@takstmann-andersen.no
971 59 254



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

- 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.



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

Boligen har noen avvik. Det er ikke behov for noe straks tiltak, men som kan utføres etter hvert. Hva som skal prioriteres må være opp en eventuell kjøper å vurdere. Tiltak som bør påberegnes. JFr med rapportsammendrag.

Tomannsbolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekking med papp. Alder er ukjent.
Takrenner og nedløp av plast. Alder er ikke opplyst, men er av eldre dato.
Ny takstige montert av Arktisk Bygg i 2020.
Yttervegger er bærende trekonstruksjoner (bindingsverk). Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel.
Alt av utvendige overflater er ikke kontrollert, på grunn av mye snø rundt boligen.
Plassbygde A-takstoler med undertak av taktrobord. Deler av loftet er innredet til soverom, innvendig har rommet skråtak med luftet konstruksjon mellom undertak og isolasjon, dette er ikke kontrollert.
Gulv av heltre over hele kaldloft som ikke er isolert.
Vinduer med trekarmen og 2-lags glass fra 1981-1995 og 2006. Vinduer med trekarmen og 3-lags glass fra 1981. Enkelte vinduer har spalteventiler oppe i karmen. Vinduer med koblet glass i bod.
Malt ytterdør med glass fra 2011. Altandør i 2. etasje er ny.
Boddør i kjellerinngang.
Veranda over vindfang, med adkomst fra 2. etasje. Trerekkeverk med høyde på ca 90 cm.
Isolert skråtak under veranda. Konstruksjoner skal være med lufting mellom isolasjon og undertak, dette er ikke kontrollert. Takking er heller ikke kontrollert på grunn av snø.
Veranda og trapp i forbindelse med hovedinngang, konstruksjoner av impregnert tre, Rekkeverk av tre med høyde på ca. 90 cm.
Trapp av betong i kjellerinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, parkett og vinylbelegg. Betong i kjeller
Vegger: Malt plater, malt trepanel, malte tynnplater (korea plater) og tapet. Betong/puss og panel i kjeller.
Himlinger: Himlingsplater, malte slette plater og trepanel.
Overflater har noe varierende alder, de fleste fra 1980/1990 tallet.
Alt av overflater i kjeller er ikke kontrollert, på grunn av saker og ting som var lagret på gulv og langs vegger, spesielt i kjeller var det lagret mye i alle boder.
Bjelkelag av tre mellom etasjene, noe gulvknirk.
Gulv på grunn av betong i kjeller.
Det ble målt skjevheter på ca 20 mm over helle rommet i begge plan.
Boligen er oppført før det kom om krav til radonsperre i alle nye boliger.
Teglsteinspipe med luftekanal. Det er ikke tilknyttet over til pipa.
Feieluke i kjeller.
Alder er fra byggeår. Kontroll fra det lokale branntilsyn er utført og rapport foreligger.
Gulv på grunn av betong.
Yttervegger er av betong, enkelte vegger er påført på innsiden. Det var lagret så mye saker mot vegger og gulv at hulltaking var umulig å utføre.
Malt tretrapp fra byggeåret. Noe knirk ble registrert i enkelte trinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
1, etasje:
Gulv med våtromsbelegg og sluk. Vegger med heldekkende belegg. Innredning med helstøpt servant, overskap og speil. Gulv montert toalett, Dusjarmatur montert i vegg med forheng.
Avtrekk via vifte montert i vegg.
Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse.
Vegger er med heldekkende belegg og innvendig tak med himlingsplater.
Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse.
Gulv med våtromsbelegg og oppbrett langs vegger Det ble det målt ca 10 mm fall fra døra til sluk.
Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse.
Plastsluk med synlig klemring rundt vinylbelegget.
Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse.
Innredning med helstøpt servant, overskap og speil. Gulv montert toalett, Dusjarmatur montert i vegg med forheng.
Elektrisk styrt vifte montert i vegg.
Hulltaking i tilstøtende vegg i gang. Fuktmåling

Beskrivelse av eiendommen

utført med Protimeter med stikkpinner i bunnsvilla. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Vaskerom

Vaskerom kjeller. Gulv på grunn av betong med jernsluk. Vegger med malt trepanel. Malt puss i innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og servant. Alder er ikke opplyst men antatt å være fra 1960/1970 tallet. Gulv og himling er fra byggeåret. Dusjrom og badstue i forbindelse med vaskerom. TG 3 kommer automatisk når våtrommet er av eldre dato. Det er ikke nødvendig med strakstiltak og det er heller ikke påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Vegger av betong bak paneling. Paneling løftet ca 40 mm fra gulv. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i nedkant av paneling.

Bad/vaskerom

2. etasje:

Gulv med våtromsbelegg og sluk i dusjsone. Vegger med heldekkende belegg. Innredning med helstøpt servant, overskap og speil. Gulv montert toalett, Dusjarmatur montert i vegg med forheng. Avtrekk via vifte montert i vegg. Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse. Vegger er med heldekkende belegg og innvendig tak med himlingsplater. Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse. Gulv med våtromsbelegg og oppbrett langs vegger. Det ble det målt ca 20 mm fall fra døra til sluk, pluss ca 90 mm oppkant ved døra. Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse. Plastsluk med synlig klemring rundt vinylbelegget. Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse. Innredning fra 2020 med helstøpt servant, overskap og speil. Gulv montert toalett og opplegg for vaskemaskin, Dusjarmatur montert i vegg. Elektrisk styrt vifte montert i vegg. Fungerer noe dårlig. Hulltaking i tilstøtende vegg i gang. Fuktmåling utført med Protimeter med stikkpinner i bunnsvilla. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje.

Kjøkkeninnredning med malte fronter og overskap. Laminert benkeplate, benkeplate av stål med utslagsvask og oppvaskkum. Alder er fra 1970 tallet.

2. etasje.

Kjøkkeninnredning med malte fronter og overskap med skyvedører. Laminert benkeplate, benkeplate av stål med utslagsvask og oppvaskkum.

Alder er fra 1950/1960 tallet.

1. etasje.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder er ikke opplyst.

2. etasje.

Eldre avtrekksvifte som er defekt montert over komfyr.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Badstue og dusjrom i kjeller er ikke funksjonell. Alt av overflater, benker og ovn er fjernet i badstua. I dusjrommet er gulvet revet.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. Hovedstoppekran i kjeller. Alder på rørene er ikke opplyst, men er antatt å være fra 1960 tallet og eldre.

Sanitærinstallasjonen er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring tyder på at hele sanitærinstallasjonen må skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armatur og varmtvannsbereder skiftes oftere. Avløpsrør av plast og soillrør. Alder på rørene er ikke opplyst, men er antatt å være fra 1960 tallet og eldre. Naturlig avtrekk med ventiler i vegg. Oppvarming er basert på strøm med panelovner. Funksjoner er ikke kontrollert. To stk ca 200 liters varmtvannstanker. Alder er ikke opplyst, men er fra 1970 tallet. To stk sikringsskap med automatsikringer og strømmålere. Brannvarsler og brannslukningsutstyr i alle etasjer.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn antatt av løse masser.
Naturlig drenering med drenerende masser og påsmurt membran mot grunnmur.
Drenering er ikke synlig og er ikke kontrollert.
Uteområdet var snødekt under befaring.
Grunnmur av betong fra byggeåret, fundamenter er ikke synlig og heller ikke kontrollert.
Alt av utvendige overflater er ikke kontrollert, på grunn av snø mot grunnmur,
Lett skrående terreng område rundt bolig, det er gode avrenningsforhold fra grunnmur.
De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.
Vurderingen er basert på alder, som er antatt å være fra byggeåret.
50 år har vært sett på som rimelig, teknisk levetid for vann- og avløpsledninger. Ledninger av god kvalitet kan imidlertid fungere tilfredsstillende i langt over hundre år.
Det foreligger ingen opplysninger om septiktanken. Åpningen er dekket med snø.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	282 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	282 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	30	30	0
2. etasje	83	83	0
1. Etasje	91	91	0
Kjeller	78	22	56
Sum	282	226	56

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

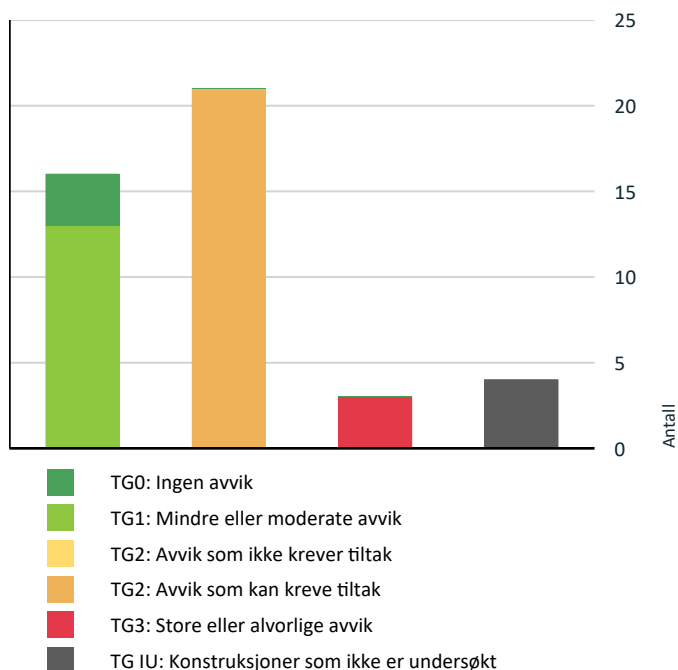
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

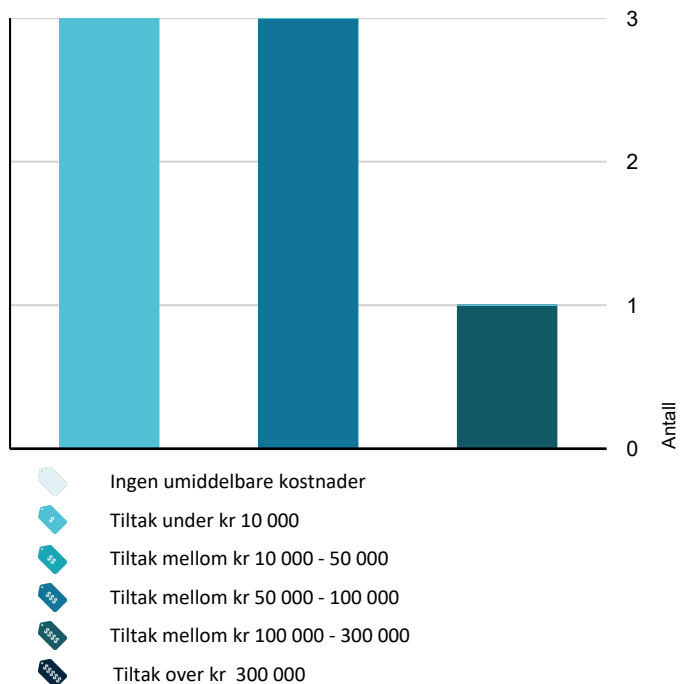
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle bygningsdeler er i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler. I mange tilfeller kan levetiden være både lengere og kortere enn antatt i forhold til levetidstabellen. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering. Normalt vil konstruksjonene være bygget opp etter gjeldende forskrifter og brannkrav for byggeåret.

Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger om årgang på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysning til takstmannen vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Det forutsettes at bygningen har offentlig godkjenning, dette er noe som ikke er kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Eldre vifte som er defekt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Badstue

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Badstue og dusjrom i kjeller kan ikke brukes slik den fremstår i dag.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

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

Alder på takrenner tilsier at over halvparten av levetiden er oppbrukt.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduene har en alder som tilsier at over halvparten av levetiden er oppbrukt.
Enkelte fastkarmvinduer er punktert.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på utførelse mangler.

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

Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på utførelse mangler.
Motfall fra dusjsone til døra.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

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

Det er påvist andre avvik:

Etter opplysning fra eier så vifta defekt.

! **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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

Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på utførelse mangler.

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

Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på utførelse mangler.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

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

Det er påvist andre avvik:

Vifta fungerer noe dårlig.

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

Det er påvist andre avvik:

Alder er antatt å være fra 1970 tallet, noe som tilsier at godt over halvparten av levetiden er oppbrukt.

! **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Alder er antatt å være fra 1950/1960 tallet, noe som tilsier at levetiden er oppbrukt.

! **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Avlufting av kloakk avsluttes durgventil i benkeskap 2. etasje

! **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Eldre ventiler det er rustet hull i netting i en av dem i 1. etasje.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

To stk sikringsskap med automatsikringer og strømmålere.



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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1948

Standard
Varierende

Vedlikehold
Varierende

UTVENDIG

Taktekking

! TG IU

Tekking med papp. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner og nedløp av plast. Alder er ikke opplyst, men er av eldre dato.

Ny takstige montert av Arktisk Bygg i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Alder på takrenner tilsier at over halvparten av levetiden er oppbrukt.

Tiltak

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

Alder og skader tilsier at rehabilitering av takrenner må påregnes i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Yttervegger er bærende trekonstruksjoner (bindingsverk). Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel.

Alt av utvendige overflater er ikke kontrollert, på grunn av mye snø rundt boligen.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Plassbygde A-takstoler med undertak av taktrobord. Deler av loftet er innredet til soverom, innvendig har rommet skråtak med luftet konstruksjon mellom undertak og isolasjon, dette er ikke kontrollert. Gulv av heltre over hele kaldloft som ikke er isolert.

Vinduer

! TG 2

Vinduer med trekarmner og 2-lags glass fra 1981-1995 og 2006. Vinduer med trekarmner og 3-lags glass fra 1981. Enkelte vinduer har spalteventiler oppe i karmen. Vinduer med koblet glass i bod.

Årstall: 1948

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene har en alder som tilsier at over halvparten av levetiden er oppbrukt.

Enkelte fastkarmvinduer er punktert.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vinduene fra 1981 har en alder som tilsier at punkteringer og lekkasjer kan oppstå, og bør vurderes å skiftes, men må ikke betraktes som strakstiltak.

Dører

! TG 1

Malt ytterdør med glass fra 2011. Altandør i 2. etasje er ny. Boddør i kjellerinngang.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG IU

Veranda over vindfang, med adkomst fra 2. etasje. Trerekkeverk med høyde på ca 90 cm.

Isolert skråtak under veranda. Konstruksjoner skal være med lufting mellom isolasjon og undertak, dette er ikke kontrollert. Takking er heller ikke kontrollert på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendige trapper

! TG 1

Veranda og trapp i forbindelse med hovedinngang, konstruksjoner av impregneret tre, Rekkeverk av tre med høyde på ca. 90 cm.

Trapp av betong i kjellerinngang.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

! TG 1

Gulv: Laminat, parkett og vinylbelegg. Betong i kjeller
Vegger: Malt plater, malt trepanel, malte tynnplater (korea plater) og tapet. Betong/puss og panel i kjeller.
Himlinger: Himlingsplater, malte slette plater og trepanel.
Overflater har noe varierende alder, de fleste fra 1980/1990 tallet.
Alt av overflater i kjeller er ikke kontrollert, på grunn av saker og ting som var lagret på gulv og langs vegger, spesielt i kjeller var det lagret mye i alle boder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Bjelkelag av tre mellom etasjene, noe gulvknirk. Gulv på grunn av betong i kjeller.
Det ble målt skjevheter på ca 20 mm over helle rommet i begge plan.

Radon

! TG 2

Boligen er oppført før det kom om krav til radonsperre i alle nye boliger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 1

Teglsteinspipe med luftekanal. Det er ikke tilknyttet over til pipa. Feieluke i kjeller.
Alder er fra byggeår. Kontroll fra det lokale branntilsyn er utført og rapport foreligger.

Rom Under Terreng

Gulv på grunn av betong.
Yttervegger er av betong, enkelte vegger er påforet på innsiden. Det var lagret så mye saker mot vegger og gulv at hulltaking var umulig å utføre.

Innvendige trapper

! TG 2

Malt tretrapp fra byggeåret. Noe knirk ble registrert i enkelte trinn.

Årstall: 1948

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

! TG 1

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

1, etasje:

Gulv med våtromsbelegg og sluk. Vegger med heldekkende belegg. Innredning med helstøpt servant, overskap og speil. Gulv montert toalett, Dusjarmatur montert i vegg med forheng. Avtrekk via vifte montert i vegg.

Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Vegger er med heldekkende belegg og innvendig tak med himlingsplater.
Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på utførelse mangler.

Tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon hvis dette er mulig.

Overflater Gulv

! TG 2

Gulv med våtromsbelegg og oppbrett langs vegger Det ble det målt ca 10 mm fall fra døra til sluk.

Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på utførelse mangler.

Motfall fra dusjsone til døra.

Tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon hvis dette er mulig.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med synlig klemring rundt vinylbelegget.
Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse.



Sluk bad 1. etasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Tiltak

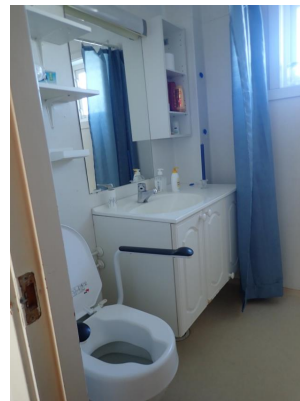
- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon hvis dette er mulig.

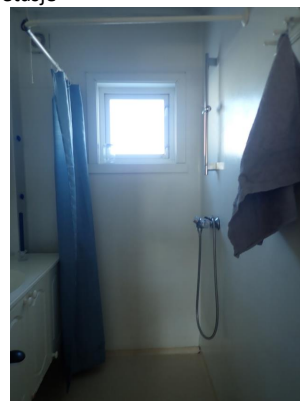
Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med helstøpt servant, overskap og speil. Gulv montert toalett, Dusjarmatur montert i vegg med forheng.



Innredning bad 1. etasje



Dusjarmatur montert i vegg.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte montert i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Etter opplysning fra eier så vifta defekt.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vifta bør skiftes.

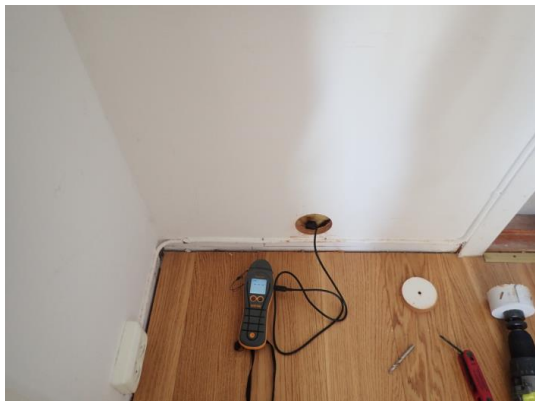
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking i tilstøtende vegg i gang. Fuktmåling utført med Protimeter med stikkpinner i bunnsvilla. Det ble ikke påvist unormale forhold.



Hulltaking bad 1. etasje.



Jernsluk i gulv.

KJELLER > VASKEROM

Generell

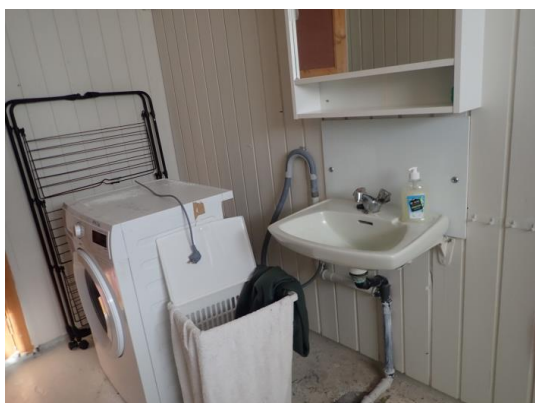
TG 3

Vaskerom kjeller. Gulv på grunn av betong med jernsluk. Vegger med malt trepanel. Malt puss i innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og servant.

Alder er ikke opplyst men antatt å være fra 1960/1970 tallet. Gulv og himling er fra byggeåret.

Dusjrom og badstue i forbindelse med vaskerom.

TG 3 kommer automatisk når våtrommet er av eldre dato. Det er ikke nødvendig med strakstiltak og det er heller ikke påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Vaskerom kjeller



Vaskerom kjeller

Årstall: 1948

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Vegger av betong bak paneling. Paneling løftet ca 40 mm fra gulv. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i nedkant av paneling.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet bør oppgraderes.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

2. etasje:

Gulv med våtromsbelegg og sluk i dusjsone. Vegger med heldekkende belegg. Innredning med helstøpt servant, overskap og speil. Gulv montert toalett, Dusjarmatur montert i vegg med forheng. Avtrekk via vifte montert i vegg.

Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er med heldekkende belegg og innvendig tak med himlingsplater.

Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på utførelse mangler.

Tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon hvis dette er mulig.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv med våtromsbelegg og oppbrett langs vegger Det ble det målt ca 20 mm fall fra døra til sluk, pluss ca 90 mm oppkant ved døra.

Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på utførelse mangler.

Tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon hvis dette er mulig.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med synlig klemring rundt vinylbelegget.

Alder er ikke opplyst og det mangler dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon hvis dette er mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning fra 2020 med helstøpt servant, overskap og speil. Gulv montert toalett og opplegg for vaskemaskin, Dusjarmatur montert i vegg.



Bad 2. etasje

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte montert i vegg. Fungerer noe dårlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vifta fungerer noe dårlig.

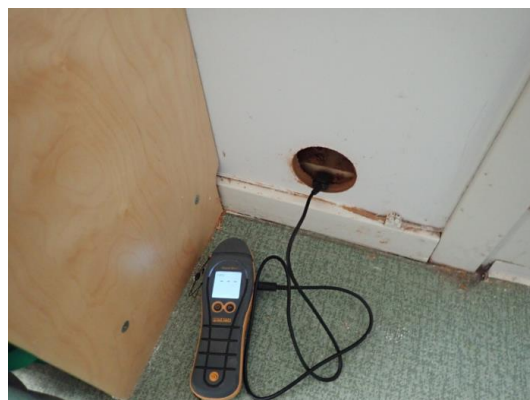
Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bør skiftes.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilstøtende vegg i gang. Fuktmåling utført med Protimeter med stikkpinner i bunnsvilla. Det ble ikke påvist unormale forhold.



Fuktmåling bad 2. etasje

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

1. etasje.

Kjøkkeninnredning med malte fronter og overskap. Laminert benkeplate, benkeplate av stål med utslagsvask og oppvaskkum. Alder er fra 1970 tallet.



Kjøkken 1. etasje



Kjøkken 1. etasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alder er antatt å være fra 1970 tallet, noe som tilsier at godt over halvparten av levetiden er oppbrukt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkkeninnredningen har en alder som tilsier at over halvparten av levetiden er oppbrukt.

Innredningen fungerer fint, men rehabilitering av kjøkken bør påberegnes om noen år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avtrekk

TG 1

1. etasje.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder er ikke opplyst.

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

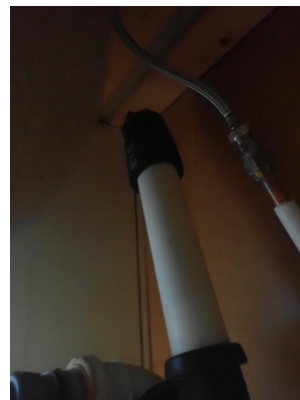
2. etasje.

Kjøkkeninnredning med malte fronter og overskap med skyvedører. Laminert benkeplate, benkeplate av stål med utslagsvask og oppvaskkum.

Alder er fra 1950/1960 tallet.



Kjøkken 2. etasje



Avlufting av avløp avsluttes i benkeskapet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Alder er antatt å være fra 1950/1960 tallet, noe som tilsier at levetiden er oppbrukt.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Rehabilitering av kjøkken bør påberegnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 3

2. etasje.

Eldre avtrekksvifte som er defekt montert over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Eldre vifte som er defekt.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ny vifte må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

! TG 3

Badstue og dusjrom i kjeller er ikke funksjonell. Alt av overflater, benker og ovn er fjernet i badstua. I dusjrommet er gulvet revet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badstue og dusjrom i kjeller kan ikke brukes slik den fremstår i dag.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

I dusjrommet så må det legges på nytt gulv og i tillegg må hele badstue - rommet innenfor renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Vannrør av kobber. Hovedstoppekran i kjeller.

Alder på rørene er ikke opplyst, men er antatt å være fra 1960 tallet og eldre.

Sanitærinstallasjonen er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring tyder på at hele sanitærinstallasjonen må skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armatur og varmtvannsbereder skiftes oftere

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør av plast og soillrør.

Alder på rørene er ikke opplyst, men er antatt å være fra 1960 tallet og eldre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Avlufting av kloakk avsluttes durgoventil i benkeskap 2. etasje

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tiltak med avlufting av kloakk bør utføres og skal helst avsluttes over tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

! TG 2

Naturlig avtrekk med ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre ventiler det er rustet hull i netting i en av dem i 1. etasje.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventiler undersøkes nærmere og nye nettinger/ventiler monteres.

Tilstandsrapport

Varmesentral

! TG 1

Oppvarming er basert på strøm med panelovner. Funksjoner er ikke kontrollert.

Varmtvannstank

! TG 2

To stk ca 200 liters varmtvannstanker.
Alder er ikke opplyst, men er fra 1970 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Elektrisk anlegg

! TG 2

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

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

To stk sikringsskap med automatsikringer og strømmålere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Det foreligger ikke opplysninger om oppdateringer av el-anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Samsvarserklæring fra 2017 kan fremlegges.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ja Tåler ikke at flere enn 2 store panelovner er på samtidig i 2. etasje.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang)

på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Alle eldre anlegg bør ha en utvidet kontroll, da jeg har ikke kompetanse til å foreta full tilstandsrapport på anlegget

Branntekniske forhold

! TG 0

Brannvarslere og brannslukningsutstyr i alle etasjer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt av løse masser.

Årstall: 1948

Drenering

! TG IU

Naturlig drenering med drenerende masser og påsmurt membran mot grunnmur.
Drenering er ikke synlig og er ikke kontrollert. Uteområdet var snødekt under befaring.

Årstall: 1948

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur av betong fra byggeåret, fundamenter er ikke synlig og heller ikke kontrollert.
Alt av utvendige overflater er ikke kontrollert, på grunn av snø mot grunnmur,

Årstall: 1948

Terrengforhold

! TG 0

Lett skrående terreng område rundt bolig, det er gode avrenningsforhold fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder, som er antatt å være fra byggeåret. 50 år har vært sett på som rimelig, teknisk levetid for vann- og avløpsledninger. Ledninger av god kvalitet kan imidlertid fungere tilfredsstillende i langt over hundre år.

Vurdering av avvik:

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

Septiktank

! TG IU

Det foreligger ingen opplysninger om septiktanken. Åpningen er dekket med snø.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

282 m²/226 m²

Tomannsbolig: 4 Trapperom, 4 Soverom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Bad/vaskerom, Bad, 2 Gang, Vindfang, Vaskerom, Badstue, 2 Kjellerstue, Kott, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

På eiendommen er det oppført en tomannsbolig på to plan pluss kjeller og loft. Boligen har hensiktsmessige men noe eldre planløsninger. Rehabilitering av overflater og innredninger bør påberegnes. Står oppført i et rolig og barnevennlig strøk. Har nærhet til skoler, barnehage, idrettsanlegg, sentrum og friluftsområder nord for byen.

Boligmarkedet er for tiden preget av noe tilgang på boliger som ligger ute til salgs. Priser på tilsvarende boliger i Vadsø har variert alt etter standard, størrelse, beliggenhet og etterspørsel. Verdireduksjon er utført i relasjon til boligens generelle tilstand, alder, utidsmessighet, vedlikehold og standard.

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt.	Kr.	20 964
Vann og avløp	Kr.	20 148
Forsikring.	Kr.	15 123
Strøm og oppvarming. Estimert sum.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	86 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 850 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 000 000

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

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.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	30	30	0	Trappe-/loftsrom , Soverom	
2. etasje	83	83	0	Trapperom , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom	
1. Etasje	91	91	0	Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Gang , Trapperom , Vindfang	
Kjeller	78	22	56	Trapperom , Gang , Vaskerom , Badstue , Dusjrom, Kjellerutgang	Kott , 6 Boder
Sum	282	226	56		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2023	Ingvald Andersen	Takstingeniør
	Anne Mette Grandaunet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5405 VADSØ	10	373		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Amtmannsgata 26

Hjemmelshaver

Grandaunet Anne Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i midtbyen i Vadsø. Tomta ligger i et lett skrående terreng, i et område regulert til boligformål. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde med nærhet til skole, barnehager, lekeplass, ballbinge, skøytebane, skateboard-rampe, gangvegnett, holdeplass for kollektivtransport, dagligvarebutikker, samt skiløyper/ friluftsområder på nordsiden.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra offentlig asfaltert vei, gruslagt innkjørsel og parkering. Uteområde var snødekt under befaring.

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

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning. Innkjørsel og parkering er gruslagt. Tomten var snødekt under befaring.

Tinglyste/andre forhold

Garasjen står registrert på denne eiendommen, men etter mottatte opplysninger så ble garasjen gitt bort av tidligere eier, men det foreligger ingen papirer på dette. Det foreligger heller ikke noe opplysninger i grunnboka om at det er noen andre som eier garasjen. Nåværende eier sier at den følger ikke med på salget, da naboen mener hun kjøpte garasjen med sitt hus.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.03.2023		Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	22.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	23.03.2023		Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.03.2023		Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	27.03.2023		Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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-norsktakst/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/NH2081>

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