

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Per Larssens gate 8, 9952 VARDØ

 VARDØ kommune

 gnr. 20, bnr. 259

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 25.10.2024

Oppdragsnr.: 21545-1051

Referansenummer: SC7266

Autorisert foretak: Navaren Analyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Skjelhagen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Navaren Analyse as

Navaren Analyse AS er et anerkjent selskap med over 40 års erfaring fra byggebransjen, samt privat og offentlig eiendomsforvaltning. Våre byggingeniører har utdanning på høyskole- og universitetsnivå og er sertifisert i Norsk takst. Vi utfører taksering av fast eiendom i forbindelse med verddivurdering, reklamasjon, skadetaksering og tilstandsrapporter.

Som den første aktøren i Finnmark og Troms er vi sertifisert som kontrollør av bygningers tetthet. I tillegg har vi sentralgodkjenning som ansvarlig søker i tiltaksklasse 1.

For øvrig tilbyr vi diverse konsulenttjenester innen blant annet 3D-skanning, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging, statikk, bygningssysikk, energirådgivning og byggtегning.

Rapportansvarlig

Espen Skjelhagen
Uavhengig Takstingeniør
espen.skjelhagen@navaren.no
476 63 732

Medansvarlig

Ingulf Niskavara
Uavhengig Takstingeniør
ingulf.niskavara@navaren.no
900 61 262



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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt halvdel av en tomannsbolig, fordelt over tre plan (inkludert kjeller).

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, oppgradert og modernisert, men har også behov for vedlikehold og oppgraderinger i nær framtid.

Bygningsdeler som blant annet våtrom, drenering, takteking og veggkonstruksjon må påregnes oppgradert i overskuelig framtid.

I tillegg er det påvist avvik ved konstruksjonene i rom under terreng og det er påvist avvik ved branntekniske forhold som utgjør en risiko for brannsikkerheten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med rullepapp.
Takrenner og nedløp av stål.

Veggkonstruksjonen er oppført med bindingsverk av tre, kledd med liggende bordkledning.

Plassbygd saltakkonstruksjon i tre, utført som sperretak. Konstruksjonen er kledd med taktrobord (rupanel).
Isolert horisontalhimpling med sydde matter.

Vindfanget har takkonstruksjon i tre. Gjenbygd konstruksjon.

Vinduene i første- og andreetasjen har generelt tre lag glass, i rammer av tre.
I kjelleretasjen er det generelt eldre vinduer med koblet glass, i rammer av tre.

Malt hoveddør med små glassfelt.

Malt balkongdør i tre med glass.

Hovedtrapp tilknyttet veranda mot sørvest.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflatene er delvis vinylbelagt og kledd med parkettgulv.
Veggene er delvis tapetsert med ulike typer tapet, og kledd med malte plater/profilerte MDF-plater.
Innvendig tak er generelt kledd med standard himlingsplater.

Boligen har bjelkelag i tre mellom etasjene.

Malt tretrapp mellom etasjene med lukkede stusstrinn (vertikalt mellom trinnene).

Innvendige dører består generelt av formpressede og fabrikkmalte dører.
Mellom tilbygg og hovedbygget har innvendig dør glassfelt.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Badet i 2.etasje:
Veggoverflatene er kledd med baderomsplater, montert på skinner over gulvet.
Gulvet er vinylbelagt.
Innvendige tak er malt og har slett overflate.
Innredningen består av gulvmontert toalett, dusjkabinett, vegghengt servant og panelovn.
Rommet ventileres via fukt- og bryterstyrt avtrekksvifte montert i himlingen.

Vaskerom i kjelleretasjen:
Veggene består generelt av åpen betongkonstruksjon med malt overflate. Mot kjellerboden (sørøst) er veggen kledd med malt trepanel.
Støpt gulv, med malt overflate.
Innvendig tak er kledd med eternittplater.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon via klaffventil på yttervegg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet er innredet med folierte skrog og fronter med glatte overflater. Det er stedvis takhøye overskap og laminat benkeplate.
Platekledd veggoverflate mellom benkeplate og overskap.
Kjøkkenøy mellom stue og kjøkken.
Innredningen har integrert oppvaskmaskin og avsatt plass for komfyr.
Komfyrvakt er montert.
Ventilator plassert over komfyrplass, med utkast via kanal til yttervegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Synlige rør for trykkvann er generelt av kobber.
Synlige avløpsrør består delvis av plast og støpejern.
Bunnledninger av støpejern er sannsynligvis fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler montert på yttervegg.
Periodisk avtrekk via avtrekksvifter og ventilator.

Det er montert luft-til-luft varmepumper i hovedetasjen.

Ca. 200 liters varmtvannsbereder montert i kjelleretasjen.
Berederen er fast tilkoblet.

Boligen har generelt åpent fordelingsnett, sikret med automatemer i sikringsskap.
El-skap er plassert i gangen i 1. etasjen.

Brannslukningsapparat i hovedetasjen.
Røykvarsler i første- og andre etasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmuren er av plasstøpt betong.
Utvendig er overflatene pusset og malt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	130 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	130 m ²
Totalpris	950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

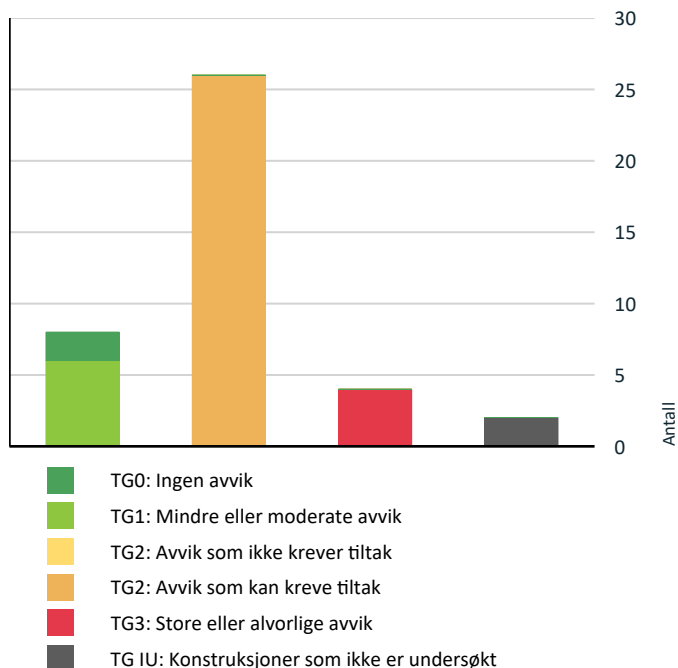
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.
Lovligheten mellom dagens bruk og det byggemeldte kan ikke kontrolleres, og det er ukjent om det er gjennomført søknadspliktige tiltak i boligen etter oppføring.
Konsekvensen av å gjennomføre søknadspliktige tiltak uten å søke, kan være at bygningsmyndighetene pålegger tiltak.

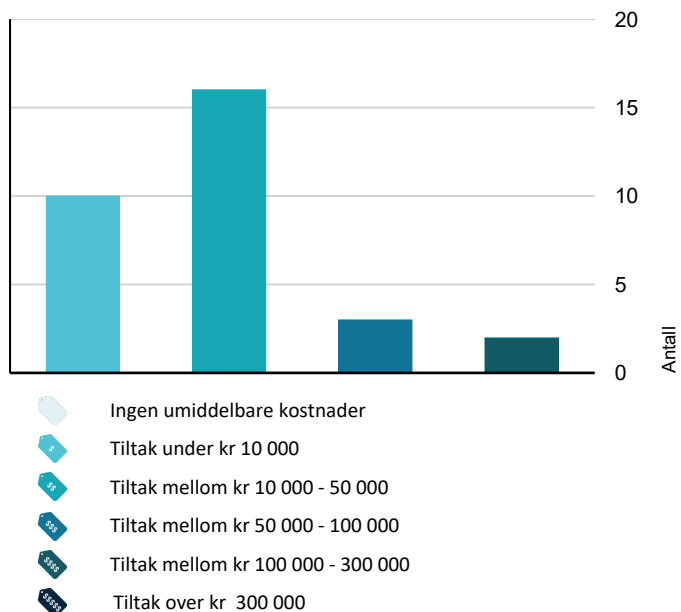
Sammendrag av boligens tilstand

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

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

«Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.»

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft 01.01.2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk mht tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt osv, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med rullepapp. Alderen er ukjent. Konstruksjonen er besiktet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Overgangsbeslaget mellom tilbyggets tak og hovedbyggets vegg er lagt opp mot bordkledningen. Normalt skal beslaget monteres bak bordkledningen for å sikre tilfredsstillende tetthet.

Mose på takoverflatene er et typisk alderstegn, men kan også skyldes lokalt klima. Mose kan bidra til oppsamling av fukt på taket og om vinteren kan mose føre til frostsprengning. Mose kan altså føre til lekkasjer gjennom taket, som også kan gi følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Levetiden for takteking varierer fra produkt til produkt, men er ca. 30 år. Tekkingen har ukjente spesifikasjoner og alder, men det kan ikke utelukkes at tekkingen har utlevd deler av/hele sin forventede levetid. Takteking må påregnes omtekket i overskuelig fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Andre tiltak:

Selv om eldre takteking ikke har tegn på svekkelser/skader/lekkasjer, kan det ut ifra alder plutselig oppstå skader. Dette kan igjen føre til følgeskader i underliggende konstruksjoner som ikke oppdages i tide. Dette kan medføre store reparasjonskostnader.

Kostnadsestimatet gjelder for omteking og utbedring av overgangsbeslag mellom tilbygget og hovedbygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Mosevekst på takoverflatene.



Overgangsbeslag mellom tilbygget og hovedbygget er lagt opp mot bordkledningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Det er montert vinklet utkast på nedløpene som skal sikre tilfredsstillende bortledning av nedløpsvann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Som hovedregel skal alle tak som heller utover mer enn 6 grader ha typegodkjent takstige når det feies fra tak. Den takserte halvdel av tomannsboligen har ikke takstige montert. Ved bruk av felles stige er det krav om typegodkjent gangbro mellom pipene, som heller ikke er montert.

Tak med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, skal i hht dagens regelverk ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Boligen har takvinkel større enn 27 grader.

Det er ikke montert pipebeslag og taktekingen er lagt opp mot pipeoverflaten. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av løsningen for å sikre tilfredsstillende tetthet ved pipegjennomføringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere langs tak der folk kan ferdes eller oppholde seg. Konsekvensen av manglende snøfangere kan være at snø eller is raser fra taket og påfører til skader på mennesker/dyr, som igjen kan medføre et erstatningsansvar for huseier.

Det må monteres typegodkjent takstige eller gangbro for å tilfredsstille krav til adkomst ved feiing. Pipeløpet er frakoblet og har derfor ikke behov for feiing. Tiltak er derfor ikke nødvendig så lenge det ikke installeres nytt ildsted.

Kostnadsestimatet gjelder for montering av snøfangere langs takoverflatene og nærmere undersøkelser av pipegjennomføringen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er oppført med bindingsverk av tre, kledd med liggende bordkledning (ukjent alder). Ukjent isolasjonstykkelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig bordkledning har stedvis noe tørkesprekker. Bordkledningen synes å være av eldre type og det må påregnes oppgradering i overskuelig framtid. Liten/ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må påregnes utskifting av bordkledningen i overskuelig framtid, men nøyaktig tidspunkt for når dette vil være nødvendig er vanskelig å anslå. Nærmere kontroll av utligjengelig deler av bordkledningen anbefales for å kartlegge tilstanden mer nøyaktig. Konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle skader/utskiftingsbehov i en tidlig fase.

Kostnadsestimatet gjelder for utskifting av bordkledning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tørkesprekker i bordkledningen.



Underkant av bordkledning, mot grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygd saltakkonstruksjon i tre, utført som sperretak. Konstruksjonen er kledd med taktrobord (rupanel). Isolert horisontalhimling med sydde matter. Konstruksjonen synes å være ventilert via veggventiler på gavlvegger. Adkomst til mørkeloft via takluke i trapperom på loft.

Takkonstruksjonen er inspisert fra lukeområdet da det ikke var etablert tilgang til konstruksjonen på befaringstidspunktet. Vurderingene baserer seg på det synlige fra lukeområdet. Takgjennomføringer er ikke kontrollert og bør undersøkes nærmere når tilgang er etablert.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er stedvis observert misfarging/fuktskjolder i undertaket. Misfargingen/fuktskjoldene har varierende intensitet. På grunn av manglende tilgang var det ikke mulig å gjennomføre fuktmålinger i konstruksjonen. Det er ukjent om misfarging/fuktskjolder skyldes pågående/tidligere uttetttheter eller utilfredsstillende ventilering.

Med bakgrunn i observasjonene fra lukeområdet og påvist tilstand for taktekingen i denne delen av boligen, kan det ikke utelukkes å være behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

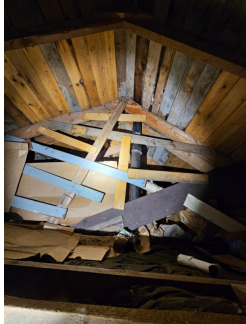
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilgang til hele mørkeloftet for nærmere undersøkelser av konstruksjonens tilstand, spesielt ved takgjennomføringer. Undertaket har stedvis intens misfarging/fuktskjolder som gjør at det ikke kan utelukkes å være et behov for delvis/komplett utskifting av undertaket. Det ble anbefalt i 2023 å forbedre ventileringen av loftsrommet. Det foreligger ingen opplysninger/dokumentasjon på at dette er utført. Dette anbefales utført.

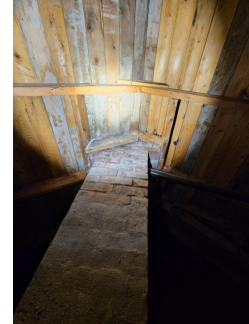
Kostnadsestimatet gjelder for etablering av tilgang til hele mørkeloftet og gjennomføring av nærmere undersøkelser. Eventuelle avvik kan føre til merkostnader av ukjent størrelse. I tillegg gjelder estimatet for å etablere tilfredsstillende ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ingen brannskille mellom leilighetene.



Undertak ved pipegjennomføring.



Misfarget undertak.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vindfanget har takkonstruksjon i tre med ukjent utførelse og oppbygning.

Konstruksjonen er gjenbygget og har ingen mulighet for inspeksjon. Gjenbygde konstruksjoner utgjør en risiko for skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble ikke observert unormale forhold i underliggende etasje. Likevel utgjør gjenbygde konstruksjoner en risiko for skjulte skader. I 2023 ble det observert spor etter lekkasje i plateskjøten foran ytterdøra. Det er ukjent om det er gjort tiltak/nærmere undersøkelser av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Overvåk situasjonen og utfør tiltak om nødvendig.

Det bør etableres tilgang for nærmere undersøkelser av tilstand. Det kan ikke utelukkes ytterligere behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Gjenbygget takkonstruksjon over tilbygget.

Tilstandsrapport

TE 2 Vinduer

Vinduene i første- og andreetasjen har generelt tre lag glass, i rammer av tre.
Vinduene er fra perioden 2014-2022.

I kjelleretasjen er det generelt vinduer med koblet glass, i rammer av tre. Alderen er ukjent, men de er sannsynligvis fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduenes omramming er lagt ned på vannbrettet, som har ført til sprekkdannelser i treverket. Vinduene har generelt værslitte overflater utvendig og det er påvist rustskader i flere vannbrettbeslag.

Levetid for vinduer er på ca 25 år og gjelder hovedsakelig for glass og pakninger. Vinduene i kjelleretasjen er generelt eldre enn 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Omramming lagt ned på vannbrett kan føre til fuktskader i treverket og forkortet levetid. Det anbefales å sørge for minimum 6 mm klaring mellom omramming og vannbrett. Beslag med rustskader bør skiftes ut. Lokalt klima er sannsynlig årsak til avviket.

Det må påregnes utskifting av kjellervindu med koblet glass. Konsekvensen av manglende tiltak kan være punkteringer. Vinduer som er eldre enn 20 år slipper ut ca. 2,5 ganger mer varme enn nye vinduer, og kan stå for opp til 40% av varmetapet i en bolig. Kjelleren er oppvarmet og vinduene står sannsynligvis for et betydelig varmetap.

Kostnadsestimatet gjelder for utskifting av eldre kjellervindu og utbedring av omramming og rustskadet beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rustskader på beslag.



Rust, værslitasje og omramming lagt ned på vannbrett.



Kjellervinduer.

TE 2 Dører

Malt hoveddør med små glassfelt. B30 kvalitet med pakning. Ukjent alder.

Malt balkongdør i tre med glass (2011).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Det er påvist svelling/fuktskader i nedre del av dørbladet på hoveddøren.

Hoveddør og balkongdør har rustskader i metalleder i og rundt dørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Med bakgrunn i hoveddørens tilstand, må det påregnes utskifting i nær framtid.
Balkongdør har behov for vedlikehold for å hindre ytterligere skader.

Kostnadsestimatet gjelder for utskifting av hoveddør og vedlikehold på balkongdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rustskader i metalleder på hoveddør, samt svelling/fuktskader i nedre del av dørbladet.



Rustskader i metalleder på balkongdør.



Rustskader i metalleder på hoveddør.

Utvendige trapper

Hovedtrapp tilknyttet veranda mot sørvest. Fra boligen er det adkomst fra stue og vindfang.
Konstruksjonen er oppført med søyler, bjelker og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk i trapper og ramper skal i hht dagens regelverk ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 82 cm.

Terrasegulv er generelt værslitt og har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å overflatebehandle terrassegulv. Overflatebehandlingen beskytter treverket mot fukt, sopp- og råteskader. Etterslep i vedlikehold kan føre til forkortet levetid på grunn av skader.

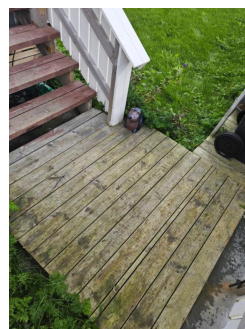
Det anbefales at rekkverkshøyden endres slik at den tilfredsstillers dagens krav for sikkerhet. Lavt rekkverk kan føre til personskader med ulike alvorlighetsgrader.

Kostnadsestimatet gjelder for vedlikehold av terrassegulv og utbedring av rekkverkshøyden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Værslitt terrassedekke.



Værslitt terrassedekke.



Trapperekkerk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflatene er delvis vinylbelagt og kledd med parkettgulv. I hovedetasjen synes det å være malte gulvbord av tre, for øvrig ukjent overflate. Veggene er delvis tapetsert med ulike typer tapet, og kledd med malte plater/profilerte MDF-plater. Innvendig tak er generelt kledd med standard himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvoverflatene i 1. etasjen har en del slitasjemerker i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes vedlikehold-/utskifting av enkelte overflater, spesielt gulvoverflatene i 1. etasjen. Omfanget vil variere avhengig av personlige preferanser og krav til boligen.

Kostnadsestimatet gjelder for utskifting gulvoverflatene i 1. etasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Slitasje i gulvoverflaten i 1. etasje.



Slitasje i gulvoverflaten i 1. etasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag i tre mellom etasjene. Oppbygningen er ukjent.

Det ble gjennomført høydemålinger i etasjene uten å påvise avvik i forhold til standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Radon

Det er ikke lagt radonsperre i boligen da dette ikke var kjent problematikk på byggetidspunktet. Det er heller ikke opplyst om eventuelle målinger i ettertid.

Vurdering av avvik:

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

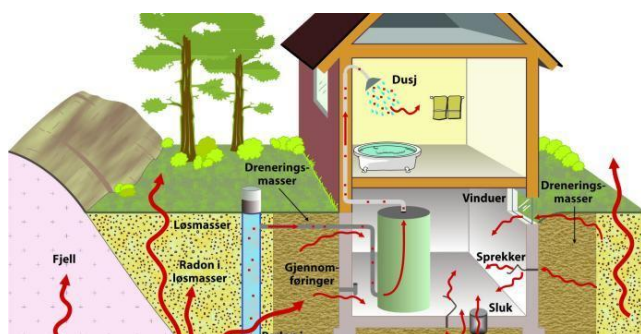
Det anbefales utført langtidsmåling av radon. Dette utføres med best resultat i den kalde årstiden over en periode på 60 dager. Alternativt kan digital øyeblikksmåling utføres for å få et inntrykk av evt problemstilling rundt dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Langvarig eksponering av for høye nivåer av radon kan øke risikoen for lungekreft. I flg kreftforeningen regnes radongass for å være den nest vanligste årsaken til lungekreft etter røyking. All eksponering for radongass utgjør en viss risiko, selv om eksponeringen er relativt lav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Illustrasjon av radongass i bolig.

TG IU Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår som er pusset og malt på overflatene i etasjene.

Pipen er frakoblet og ikke i bruk, konstruksjonen er derfor ikke nærmere vurdert.

Ved ønske om å installere av ny vedovn må det søkes om tillatelse fra kommunen og det må påregnes tiltak i form av renovering med nytt røykrør. For nærmere kontroll anbefales tilsyn av brannmyndighetene.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasjen har konstruksjoner under terreng, hvorav veggkonstruksjonen delvis er utlektet. Gulvene består generelt av ubehandlede betonggulv. Det ble utført hulltaking i 2023 og undersøkelser ble gjort på samme sted. Det ble målt med fuktmålerverktøy i bunnsvill og veggstav, med utslag på høye fuktverdier i treverket. I bunnsvill ble det målt 24 vektprosent og det ble målt 21 vektprosent i veggstav.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist andre avvik:

Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktinnhold i utlektet veggkonstruksjon. Det kan det ikke utelukkes skjulte sopp- og råteskader i de utlektede veggkonstruksjonene. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst betydelig. Ved fuktinnhold over 20 vektprosent er muggsoppen allerede etablert. I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på åpne betongkonstruksjoner i vaskerommet, med utslag for fuktvariasjon mellom øvre- og nedre del av veggkonstruksjonen, samt i gulvkonstruksjonen. Gjennomførte fuktmålinger og observasjoner er en indikasjon på at konstruksjonene ikke er tilfredsstillende sikret mot fukt, og at det foregår en fukttransport gjennom konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvilke tiltak som er nødvendig vil avhenge av den tiltenkte bruken av kjelleren. Som et minimum anbefales treverk i kjelleretasjen revet. Dersom det er ønskelig med en mer moderne bruk av etasjen, må det påregnes mer omfattende tiltak.

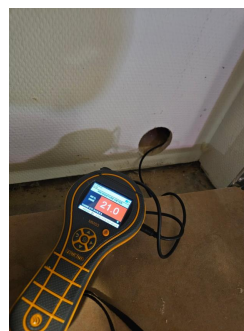
Utførte konstruksjoner er typiske risikokonstruksjoner der fukt ikke avdekkes i tide slik at det oppstår sopp- og råteskader. Sopp- og råteskader kan føre til dårlig inneklima og ved langvarig eksponering kan det føre til helseplager.

Kostnadsestimatet gjelder riving av utlektede vegger i kjelleren. Drenering og utvendig fuktsikring inkluderes i punktet "drenering".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmåling i bunnsvill.



Fuktmåling i veggstav.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene med lukkede stusstrinn (vertikalt mellom trinnene).

Trappetrinn i hovedtrapp er platekledd. Kjellertrapp har trappetrinn kledd med trappematter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Dagens krav til åpninger i rekkverk tillater maksimalt 10 cm, både vertikalt og horisontalt. Det ble målt åpninger i samtlige rekkverk/skillekonstruksjon større enn 10 cm, både vertikalt og horisontalt.

Rekkverk i trapper og ramper skal i hht dagens regelverk ha høyde på minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Rekkverkshøyden i kjellertrappen ble målt til ca. 60 cm.

Konsekvens/tiltak

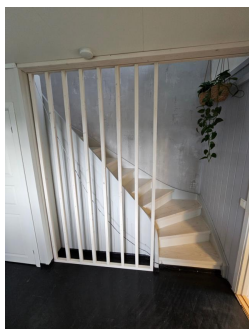
Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Lav rekkverkshøyde og store åpninger i rekkverk/skillekonstruksjon bør unngås slik at små barn ikke kan klatre over, gjennom eller bli sittende fast. Utilfredsstillende sikring kan føre til personskader med ulike alvorlighetsgrader.

Trapp og rekkverk anbefales utbedret i hht dagens regelverk for tilfredsstillende sikring mot skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hovedtrapp - Åpninger i rekkverk/skillekonstruksjon ble målt større enn 10 cm, både vertikalt og horisontalt.



Hovedtrapp - Nær bilde av åpninger større enn 10 cm.



Kjellertrapp.

TE1 Innvendige dører

Innvendige dører består generelt av formpressede og fabrikkmalte dører. Mellom tilbygg og hovedbygget har innvendig dør glassfelt.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er sannsynligvis fra byggeåret og har utlevd sin forventede brukstid. Vaskerommet er ikke egnet som våtrom i hht dagens krav, og må påregnes renoveret for å tåle normal bruk.

Veggene består generelt av åpen betongkonstruksjon med malt overflate. Mot kjellerboden (sørøst) er veggen kledd med malt trepanel. Støpt gulv, med malt overflate.

Innvendig tak er kledd med eternittplater.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via klaffventil på yttervegg.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene består generelt av åpen betongkonstruksjon med malt overflate. Mot kjellerboden (sørøst) er veggen kledd med malt trepanel. Innvendig tak er kledd med eternittplater (inneholder asbest).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Asbest er en fellesbetegnelse på en gruppe krystallinske silikatmineraler med fiberstruktur, som blant annet kan være kreftfremkallende. Asbeststøvet er helseskadelig når det pustes inn. Normalt vil ikke asbestholdige plater innebære noen risiko med mindre de skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger. Risikoen for eksponering er større med halvharde plater, enn med harde plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Asbest bør fjernes/saneres av godkjent firma, og er definert som farlig avfall. Dersom overflatene i fyrrommet ønskes skiftet ut, må det påregnes ekstra kostnader i forbindelse med håndtering av eternittplatene.

Kostnadsestimatet er usikkert, men gjelder for sanering av eternittplatene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eternittplater på innvendig tak i vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Dør ved bod:

Det ble målt ca. 30 mm høydeforskjell på betonggulvet ved dørterskel, til topp slukrist.

Dør ved trapperom:

Det ble målt ca. 85 mm høydeforskjell på betonggulvet ved dørterskel, til topp slukrist.

Opphøyd dørterskel ved boddør, men våtrommet har ikke membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe slitasje i gulvoverflaten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved påregnelig renovering anbefales gulvet (våtsonen) belagt med vinylbelegg, eller annet egnet tettesjikt. Fall utbedres i hht dagens krav for våtromsgulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje i gulvoverflaten.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av støpejern fra byggeåret.
Vaskerommet er utført uten membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
- Rustskader i sluk.

Våtrommet har ikke membran/tettesjikt og våtrommet tilfredsstillende derfor ikke dagens krav, men løsningen var normal på byggetidspunktet. Sluk i støpejern har en levetid på ca 50 år, men det er variasjoner. Slukløsningen har utlevd sin forventede levetid og må påregnes utskiftet i overskuelig framtid.

Konsekvens/tiltak

- Både sluket og membranen må skiftes.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Påvist avvik med membran og tettesjikt utgjør en mindre risiko for fuktskader enn det normalt ville gjort, på grunn av våtrommets plassering i kjeller, med omkringliggende konstruksjoner av betong. Så lenge rommet ikke benyttes til annet enn håndvask og vaskemaskin, kan rommet fungere. Dersom annen innredning som for eksempel badekar, dusj, toalett osv ønskes installert, må våtrommet bygges om.

Ved påregnelig renovering må slukløsning skiftes ut og membran/tettesjikt legges i hht dagens byggeskikk.

Utett våtrom kan føre til følgeskader i tiliggende konstruksjoner. I enkelte tilfeller kan slike skader være vanskelige å avdekke i en tidlig fase, og det kan oppstå mugg- og råteskader over tid. Mugg i skjulte konstruksjoner kan gi et dårlig inneklima og føre til helseplager ved langvarig eksponering.

Kostnadsestimatet gjelder for legging av membran og utskifting av slukløsning. Omfanget av en renovering vil avhenge av personlige preferanser og bokrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sluk med rustskader.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via klaffventil på yttervegg.

Tilluft fra tilliggende trapperom da dørbildet er tatt av. Dersom dørbildet ønskes påsatt igjen, må det sørges for tilfredsstillende løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

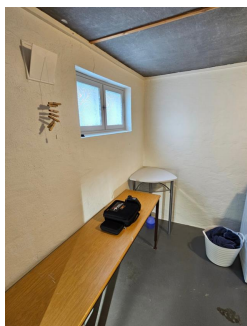
Naturlig ventilasjon var en akseptabel løsning da bygget ble oppført, men er ikke lenger tilstrekkelig for å imøtekomme dagens krav til luftfuktighet og ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Konsekvensen av utilfredsstillende ventilering kan være at vanddamp blir værende i rommet og påfører skader på innredningen, eller at det over tid oppstår muggdannelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vaskerommet ventileres naturlig via ventil på yttervegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

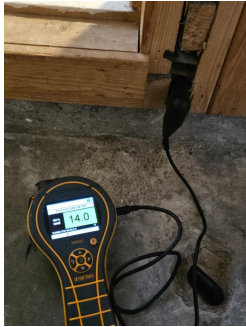
Hulltaking ble vurdert unødvendig da tilliggende bod hadde åpen veggkonstruksjon på befaringstidspunktet. Dette ga tilgang for fuktmålinger i veggstav og bunnsvill.

På grunn av konstruksjonenes oppbygning var det ikke mulig å gjennomføre hulltaking/fuktmålinger på andre steder med større fuktpåkjenning (våtsoner).

Fuktmålinger ble gjort i veggkonstruksjonen fra i tilliggende bod, hvor det ble målt med nåler i bunnsvill.

Tilstandsrapport

Resultatene viser at fuktighetsnivået i treverket ligger innenfor det akseptable området for å klassifisere det som tørt treverk (14 vektprosent), men er nært grenseverdien på 15 vektprosent. Situasjonen anbefales overvåket, tiltak treffes ved behov.



Fuktmåling i bunnsvill.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2.etasjen er i tidligere rapport opplyst å være oppgradert i 2017 med nytt gulvbelegg og veggoverflater.

Veggoverflatene er kledd med baderomsplater, montert på skinner over gulvet.

Gulvet er vinylbelagt.

Innvendige tak er malt og har slett overflate.

Innredningen består av gulvmontert toalett, dusjkabinett, vegghengt servant og panelovn.

Rommet ventileres via fukt- og bryterstyrt avtrekksvifte montert i himlingen.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggoverflatene er kledd med baderomsplater, montert på skinner over gulvet.

Innvendige tak er malt og har slett overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist avvik i fuger.

Dagens forskrift definerer våtsonen til å være hele dusjsonen, og 1 meter ut fra dusjsonens omsluttende vegger. Dør er plassert i våtsonen for dusj, sannsynligvis skyldes dette størrelsen rommet har.

Det mangler silikonfuge mellom sokkelprofilen og veggplatene i hele rommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dør i våtsone bør fuktsikres for å tåle den påregnelige fuktpåkjenningen. Dusjkabinettet skjermer for direkte vannsøl, men damp/kondens fra romlufta kan føre til at materialene utsettes for ugunstig fuktpåkjenning. Våtsonen er der det forventes størst fuktpåkjenning i et våtrom. Uegnete materialer i våtsonen kan potensielt redusere levetiden til våtrommet, eller føre til fuktskader i konstruksjonene.

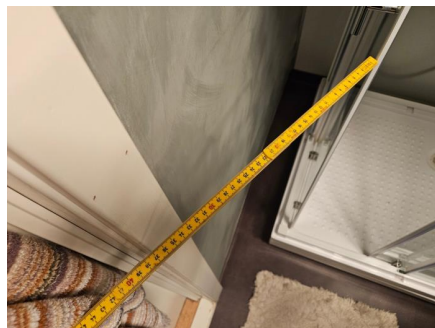
For å ha tilfredsstillende tetting, anbefales det å påføre fugemasse mellom veggplatene og sokkelprofil. Manglende fuge kan over tid føre til fuktskader og redusere levetiden til våtrommet.

Kostnadsestimatet gjelder for fuktsikring av dør i våtsonen og fugging mellom veggplater og sokkelprofil.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen fuge mellom veggplate og sokkelprofil.



Dør i våtsone for dusj.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er vinylbelagt. Rommet har ikke sluk, kun direkte avløp ført gjennom bjelkelaget.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:

Badet har ikke sluk, derav heller ikke fall mot sluk. Det er oppkant ved terskel, men uten sluk vil eventuelt lekkasjevann renne mot dør og videre ut i tiliggende konstruksjoner/rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Gulvet bør bygges om med sluk og tilfredsstillende fall mot sluk. Uten sluk i våtrom kan vannansamlinger føre til fuktskader, muggsopp og kostbare reparasjoner ved en eventuell lekkasje. I hht dagens regelverk skal våtrom ha sluk.

Kostnadsestimatet gjelder for ombygging av gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Direkte avløp ført gjennom bjelkelaget.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelagt gulv, uten sluk.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Badet har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I våtrom skal vannskadesikkerheten ivaretas. Våtrom skal ha sluk i gulvet, ha tilfredsstillende fall mot sluk og egnet tettesjikt på gulv. Dette skal sikre mot skader på omkringliggende konstruksjoner. Det må etableres sluk i rommet.

Kostnadsestimatet er usikkert og kan variere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Badet har ikke sluk i gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av gulvmontert toalett, dusjkabinett, vegghengt servant og panelovn.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres via fukt- og bryterstyrt avtrekksvifte montert i himlingen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvensen av utilfredsstillende tilluftsventilering kan være at vanddamp blir værende i rommet og påfører skader på innredningen, eller at det over tid oppstår muggdannelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekksvifte over dusjsjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble gjort i 2023 i veggkonstruksjonen fra tilliggende trappeløp, bak toalettet hvor vannrørene ligger. Fuktmålinger er utført på samme sted som i 2023.

Det ble målt med nåler i tilgjengelig svill inne i vegg. Resultatene fra målingene viser at fuktighetsnivået i treverket ligger innenfor det akseptable området for å klassifisere det som tørt treverk (6,5 vektprosent).



Fuktmåling i bunnsvill.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har ukjent alder, men er opplyst av eier å være modernisert med kontaktplast på kjøkkenfrontene i 2023.

Kjøkkenet er innredet med folierte skrog og fronter med glatte overflater. Det er stedvis takhøye overskap og laminat benkeplate. Platekledd veggoverflate mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkenøy mellom stue og kjøkken.

Innredningen har integrert oppvaskmaskin og avsatt plass for komfyr.

Komfyrvakt er montert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bunnplate i oppvaskbenk har rørgjennomføringer ned mot gulvet og i veggen som ikke er tettet. Dette gjør at eventuelt lekkasjer ikke nødvendigvis vil kunne oppdages.

Det er ukjent om det foreligger krav om lekkasjestopper da det er montert komfyrvakt som ble et krav i samme år (2010). Anmerkes på grunn av usikkerheten.

Konsekvens/tiltak

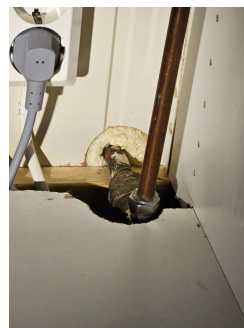
- Tiltak:

Uavhengig om det foreligger krav om lekkasjestopper, anbefales det montert da rørgjennomføringer i bunnplaten og veggen er utett. Dette for å unngå fuktskader i tilleggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversiktsbilde.



Rørgjennomføringer i benkeskap/vegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TEG 1 Avtrekk

Ventilator plassert over komfyrplass, med utkast via kanal til yttervegg.
Vifta fungerte greit ved test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TEG 2 Vannledninger

Synlige rør for trykkvann er generelt av kobber. Alderen er ukjent, men det kan ikke utelukkes at deler av røropplegget er av eldre dato. Rørene er lagt skjult i konstruksjonene og har svært begrenset mulighet for inspeksjon. Vurderingene baserer seg på sannsynlig alder og synlige deler av røropplegget. For nærmere kontroll anbefales rørlegger kontaktet.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør har en forventet levetid på ca. 50 år, men kan variere. Boligen har vannrør av ukjent alder, men det kan ikke utelukkes at skjult deler av røropplegget har utlevd store deler av/hele sin forventede brukstid.

Konsekvens/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.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Det anbefales å kontakte en rørlegger for å gjennomføre kontroll av anlegget. Konsekvensen dersom vannledninger forringes kan være at det oppstår lekkasjer med påfølgende fuktskader. Selv om det ikke er symptomer på svikt i vannledningene i dag, kan skader oppstå plutselig på eldre vannledninger.

Kostnadsestimatet gjelder for kontroll av innvendige vannledninger. Eventuelle avvik kan føre til merkostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

🔧 TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør består delvis av plast og støpejern. Alderen er ukjent, men avløpsrør av støpejern er sannsynligvis fra byggeåret. Bunnledninger av støpejern er sannsynligvis fra byggeåret. Rørene er generelt lagt skjult i konstruksjonene og har svært begrenset mulighet for inspeksjon.

Vurderingene baserer seg på sannsynlig alder og synlige deler av røropplegget. For nærmere kontroll anbefales rørlegger kontaktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Avløpsrør av støpejern og plast har en forventet levetid på ca. 50 år, hvor utførelse og materialets kvalitet er avgjørende faktor. Boligen har avløpsrør fra byggeåret som har utlevd sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

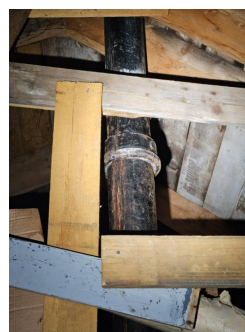
Konsekvensen dersom avløpsrør forringes, kan være at det oppstår lekkasjer med påfølgende fuktskader. Selv om det ikke er symptomer på svikt i avløpsrørene i dag, kan skader oppstå plutselig på eldre rør. Det må derfor påregnes at det vil oppstå situasjoner der det er aktuelt å skifte ut bunnledninger.

Kostnadsestimatet gjelder for kontroll av innvendige avløpsrør og bunnledninger. Eventuelle avvik kan føre til merkostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skjult avløpsrør av støpejern i veggkonstruksjonen på kjøkkenet, med rustskader.



Lufting for avløpsanlegget ført over tak.

🔧 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler montert på yttervegg. Periodisk avtrekk via avtrekksvifter og ventilator.

🔧 TG 2 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumper i hovedetasjen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Normalt vedlikeholdsintervall for varmepumper er annen hvert år. Det er krav at både kontrolløren som skal utføre servicen, og selskapet han eller hun representerer, har sertifisering. Det foreligger ingen opplysninger/dokumentasjon på gjennomført service.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Manglende vedlikehold på varmepumper kan redusere effektiviteten, øke energiforbruket og forkorte levetiden, noe som fører til høyere kostnader og hyppigere behov for reparasjoner. I tillegg kan etterslep i vedlikeholdet føre til redusert luftkvalitet ved å spre støv og allergener inn i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereider plassert på vaskerommet i kjelleren.
Bereideren er fast tilkoblet.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

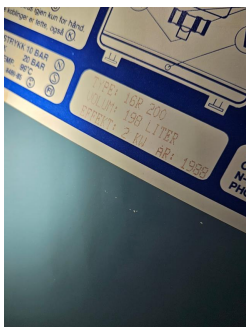
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

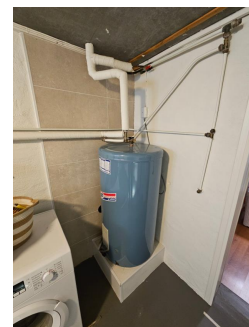
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken må påregnes utskiftet i nær framtid.
Kostnadsestimatet gjelder for utskifting av vannbereider.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Produktspesifikasjoner.



Vannbereider på vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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.

Boligen har generelt åpent fordelingsnett, sikret med automatemer i sikringsskap. El-skap er plassert i gangen i 1. etasjen.

Det elektriske anlegget er jevnlig oppgradert i forbindelse med modernisering og oppgraderinger, men består også av el-komponenter som synes å være av eldre typer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1957 Det foreligger ingen dokumentasjon på en eventuell total rehabilitering. Det kan ikke utelukkes at anlegget består av komponenter fra byggeåret.

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

Ukjent Anlegget har ukjent/udokumentert totalhistorikk.

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

Ja Det er fremvist risikovurdering, sluttkontroll og samsvarerklæring på utførte tilleggsarbeider i 2021. For øvrig ukjent historikk for eventuelle tilleggsarbeider i perioden 1999-2024.

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er fremvist erklæring om samsvar med underliggende dokumentasjon for utførte tilleggsarbeider i 2021, men anlegget har ellers udokumentert historikk. Det er derfor ukjent om alle arbeidene ved anlegget er utført av faglært. Manglende dokumentasjon er bakgrunn for den fastsatte tilstandsgraden.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, som også må utbedre eventuelle avvik.

Kostnadsestimat gjelder utvidet el-kontroll, ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i hovedetasjen.
Røykvarsler i første- og andre etasjen.

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?
**Ja Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Det må være minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom. I kjelleretasjen mangler røykvarsleren da den er tatt ned.
Det er et lovpålagt krav at selger leverer boligen med godkjent brannvernutstyr på overtakelsen.**
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsler er tatt ned i trapperommet i kjelleren.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men består sannsynligvis av løslagret berg eller en blanding av berg og løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent om bygget er utført med drencsystem. Utvendig ble det ikke observert synlig fuksikring mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Den forventede levetiden for drenering og utvendig fuksikring avhenger av forholdene rundt boligen, kvaliteten og vedlikeholdet av den. Normal levetid for dreneringssystem og utvendig fuksikring av grunnmur er 20-60 år, men dette forutsetter periodisk vedlikehold av dreneringsledningen. Dette er nødvendig for å hindre at løv, sand og annen smuss tetter rørene. En eventuell dreneringsledning har pga levetidsbetraktninger uttjent sin forventede levetid, i tillegg er det ukjent vedlikeholdshistorikk av den.

Observasjoner gjort i rom under terreng, samt resultatene av gjennomførte fuksøk, kan være en indikasjon på at drenering og utvendig fuksikring har en begrenset effekt. Se punkt "Rom under terreng" for nærmere beskrivelser av innvendige observasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

På grunn av ukjent utførelse, vedlikeholdshistorikk og alderen et eventuelt dreneringssystem og utvendig fuksikring har, anbefales det at bygget dreneres og at ny fuksikring mot grunnmur etableres. Observasjoner gjort i rom under terreng er en indikasjon på at det er behov for å redusere fukt påkjenningen konstruksjonene utsettes for.

Kostnadsestimatet gjelder for drenering og utvendig fuksikring

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er av plasstøpt betong. Utvendig er overflatene pusset og malt. Begrenset mulighet for inspeksjon på grunn av tildekte overflater utvendig og utlekket veggkonstruksjoner i kjelleren. Vurderingene baserer seg på synlige overflater.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

På vaskerommet i kjelleren er det observert vertikal sprek/riss. Dette kan være en indikasjon på at konstruksjonen har vært/er utsatt for setning/høyt jordtrykk. Nærmere undersøkelser av utilgjengelige overflater er nødvendig for å kunne si noe om omfanget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å smøre gips i sprekkdannelsene for å undersøke om det er aktive bevegelser i grunnmuren. Dersom undersøkelsene avdekker aktive bevegelser i grunnmuren, bør tiltak treffes i forhold til hvilke bevegelser som er aktive. Konsekvensen av setninger i grunnmuren kan være at det oppstår deformasjoner i overliggende konstruksjoner. Jordtrykk vil kunne trykke kjellervegger innover.

Kostnadsestimatet gjelder for å kartlegge eventuelle bevegelser i grunnmuren, ikke utbedring av eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vertikal sprek/riss under vindu i vaskerom.



Oversiktsbilde over grunnmuren mot vest.

Terrengforhold

Terrengoverflaten er relativt flat og det er lite/ingen fall ut fra grunnmuren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengoverflaten rundt boligen er relativt flat og det er lite/ingen fall ut fra grunnmuren. I kjelleren er det observert indikasjoner på fuktgjennomtrengning, som er en indikasjon på behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Med bakgrunn i den økende mengden styrtregn og klimaendringer, anbefales det at det foretas terrengjusteringer for å sikre tilfredsstillende fall bort fra bygningen.

Det anbefales å etablere fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter). Dette anbefales gjennomført ved en eventuell redrenering for å redusere kostnaden. Store vannansamlinger kan føre til at konstruksjonene ikke er i stand til å ta unna vann, som igjen kan føre til fukttransport inn i kjelleretasjen. Dette kan føre til påfølgende fuktskader.

Kostnadsestimatet gjelder for terrengjusteringer ved gjennomføring av drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren. Estimaten er usikkert og kan variere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrengoverflaten synes å være flat under veranda.



Terrengoverflaten har lite/ingen fall ut fra grunnmur mot sørvest.

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjente materialer og har ukjent alder. Med bakgrunn i byggeåret er det sannsynlig at utvendige vann- og avløpsledninger er av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Som en grov tommelfingerregel sier man gjerne at utvendige vann- og avløpsrør har en levetid på ca. 50 år, men det er store forskjeller på hvilke materialer og konstruksjonsmetoder som ble brukt. Boligen har vann- og avløpsledninger av ukjent alder og materiale, men med bakgrunn i byggeåret kan det ikke utelukkes at de har utlevd sin forventede levetid. Tiltak må påregnes i overskuelig framtid.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Konsekvensen dersom utvendige vann- og avløpsledninger forringes, kan være at det oppstår plutselige lekkasjer. Selv om det ikke er symptomer på svikt i vann- og avløpsledningene i dag, kan skader oppstå plutselig på eldre rør. Med bakgrunn i rørens antatte alder, må det påregnes utskifting av vann- og avløpsledninger i overskuelig fremtid.

Kostnadsestimatet gjelder for kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, ikke eventuell utbedring/oppgradering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

130 m²/130 m²

Tomannsbolig: 2 Trapperom, Bad, 3 Soverom,
Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Vaskerom, 4 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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

950 000

Konklusjon markedsverdi

950 000

Markedsvurdering

Det er en balansert situasjon mellom utbud og etterspørsel i boligomsetningen i Vadsø. Markedet etterspør i større grad godt vedlikeholdte eiendommer og betalingsviljen settes i forhold til dette.

Den takserte boligen er jevnlig vedlikeholdt, modernisert og oppgradert. Dette kan bidra til økt markedsinteresse.

Boligen har likevel behov for vedlikehold/oppgradering av blant annet våtrom, drenering, kjellervindu, ytterdør og takteking. Dette kan føre til noe tilbakeholdenhet i markedet.

Eiendommen ligger sentrumsnært i et typisk bystrøk og er et godt utgangspunkt for en barnefamilie. Forsvaret satsing i byen og havneutbygging kan bidra til arbeidsplasser, samt føre til økt boligetterørsel.

Det er begrenset tilgang på eiendommer av tilsvarende karakter, og markedsverdien kan ikke ses i sammenheng med prisbildet gitt i Eiendomsverdi.no (sammenlignbare salg i området). Dette gjør at det er knyttet noe usikkerhet til den fastsatte markedsverdien.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Per Larssens gate 8 ,9952 VARDØ 106 m ² 1960 3 sov	11-07-2023		900 000		900 000	8 491
2 Per Larssens gate 22 ,9952 VARDØ 100 m ² 1969 3 sov	28-05-2024		800 000		800 000	8 000

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Oppgitte kommunale kostnader i tidligere tilstandsrapport.	Kr.	20 460
Anslått forsikringskostnad	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 100 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	42			42	
1. Etasje	46			46	21
Kjeller	42			42	
SUM	130				21
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom/Garderobe		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Stue , Kjøkken		
Kjeller	Trapperom , Vaskerom , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Innvendig areal (BRA) og åpne arealer (TBA) er målt med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Lovligheten mellom dagens bruk og det byggemeldte kan ikke kontrolleres, og det er ukjent om det er gjennomført søknadspliktige tiltak i boligen etter oppføring. Konsekvensen av å gjennomføre søknadspliktige tiltak uten å søke, kan være at bygningsmyndighetene pålegger tiltak.

Brannceller

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

Kommentar: Mørkeloftet har avvik i brannskillet mellom leilighetene. Det er ingen branncellebegrensende vegg mellom boenhetene. Dagens regelverk (TEK17) sier: I rekkehus, vertikaldelte tomannsboliger og lignende må branncellebegrensende vegg mellom boenhetene føres opp til yttertaket og ut i takfoten. Takfoten må beskyttes slik at horisontal brannspredning mellom loft eller oppforet tak i ulike brannceller hindres. Bygningen anbefales kontrollert av en branninspektør. Flere avvik kan ikke utelukkes.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se konstruksjoner for nærmere beskrivelser.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	105	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Espen Skjelhagen	Takstingeniør
	Philip Larsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5634 VARDØ	20	259		0	198.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Per Larssens gate 8

Hjemmelshaver

Larsson Philip, Vardø Kommune

Kommentar

Det foreligger ikke oppdatert informasjon om festekontrakten. Oppgitt informasjon er hentet fra grunnboken.
F.NR: 201191

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger øst på Vardøya, i et boligområdet etablert og bebygget på 1959/60-tallet. Nærhet til offentlige arbeidsplasser, skoler, dagligvarebutikker og havneområder.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra offentlig vei.

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 delvis inngjerdet og opparbeidet med plen, treterasse og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen forutsettes solgt fri for pengeheftelser. Se grunnbok for utfyllende informasjon og evt servitutter.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
900 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Ja
Tilstandsrapport	26.04.2023		Gjennomgått	22	Ja
Matrikelbrev	18.04.2023		Gjennomgått	7	Ja
Risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring	17.11.2021		Gjennomgått	13	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SC7266>

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