

Tilstandsrapport

📍 Havnegata 1, 9800 VADSØ

📖 VADSØ kommune

gnr. 8, bnr. 72, snr. 2

Markedsverdi

4 150 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 349 m²



Befaringsdato: 13.02.2024

Rapportdato: 17.03.2024

Oppdragsnr.: 22025-1015

Referansenummer: DA6870

Autorisert foretak: Varjjat takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kandola

Vår ref: Tilstandsrapp.
Havnegata 1



VARJJAT TAKST AS
EIENDOMSTAKSERING



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

VARJJAT TAKST AS

Selskapet ble stiftet i 2023 av Ingvald Andersen og Svein Kandola med formål å utføre taksering av eiendommer og bygningsrådgiving. Vi utfører tilstandsrapporter for boligsalg og verdi- og forhåndstakster av boliger samt tomtetakster.

Vi har lang erfaring og navnet Ingvald Andersen er et godt kjent navn i bransjen, som lenge har utført takster i hele Øst-Finnmark. Svein Kandola er utdannet byggingeniør og har utover taksering erfaring blant annet innen lovverk, prosjektering og byggesøknader.

Navnet Varjjat kommer av det samiske navnet for Varanger, som i hovedsak er vårt oppdragsområde.

Vi har hovedkontor i Nesseby med filial i Vadsø.



Rapportansvarlig

Svein Kandola
Uavhengig Takstingeniør
kandola.svein@gmail.com
414 78 092



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår.

Bygningen har takrenner i stål fra byggeår.

Veggene har trekonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Det er takkonstruksjon fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass, 2-lags glass og 3-lags glass fra 2011, 2008, 1993 og eldre.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2019 med glass og malte balkongdører i tre.

Boligen har terrasser og veranda utført i trekonstruksjoner med malte rekkverk. I 2. etasje er det veranda med adgang via baklondør. Verandaen (rekkverk og terrassebord) er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

I 1. etasje er det terrasse med adgang via balkongdør og via trapp fra terreng. Terrassen var på befaringstidspunktet snødekt og er derfor ikke vurdert ut over rekkverket og sikkerhet. Det er rom under terrassen, og tettesjikt mellom terrassen og rom under er ikke besiktiget. Det er heller ikke oppgitt alder for tettesjiktet.

Det er utvendig trapp til terrasse tilknyttet leiligheten i 1. etasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, heltre, laminat, fliser og belegg. Veggene har strier, tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Garasjen har malt tak, vegger av malt lettklinkerblokker og betonggulv. Det er i 2. etasje oppussede overflater fra 2022.

Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag. Det er påvist knirk i gulvet.

Etasjeskiller i 2. etasje er av trebjelkelag. Det er noe knirk i etasjeskiller.

Etasjeskiller på loftet er av trebjelkelag. Det er noe knirk i etasjeskiller.

Boligen har 2 mursteinspiper. Det er usikkert om pipene har tilknytning til nabo i underetasje. Det er vedovn i 2. etasje. Det er sot-/feleluke på loftet.

Boligen har malte tretrapper.

Innvendig har boligen malte og ubehandlede fyllingsdører samt glatte dører og dør med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom på loft:

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Overflater er malt i 2022.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt 5 mm motfall fra gulv ved dørterskel til sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Bad 2 (2. et):

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk.
Rommet har innredning med helstøpt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad (2. et):

Bad tilknyttet hovedsoverom.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31mm fra gulv ved dørterskel.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med helstøpt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad (1. et):

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5 mm fra gulv ved dørterskel til dusjkabinettets front.
Sluk er under dusjkabinett.
Rommet har innredning med helstøpt servant med to stk. kraner. Det er overskap med speil og høyskap.
Det er veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, gasskomfyr, platetopp og micro.
Det er også avløskvern under servant.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er glassplate over benk. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu i tilknytning til bad i 2. etasje har trepanel på vegger og i himling. Gulvet har vinylbelegg og sluk.
Badstuen har elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er noe rør-i-rør på bad i 2. etasje fra 2022.
Hovedstoppekran er i underetasje.
Det er avløpsrør av plast med overgang til eldre soilrør fra byggeåret.

Det er 2 varmtvannstanker. Begge er på ca. 200 liter.

Det er vannbåren varme via el-kassett i underetasje. Varme i boligen er via radiatorer og gulv på bad 2 i 2. etasje. Videre er det vannbåren varme utenfor hovedinngangsdør.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det elektriske anlegget består av deler fra forskjellige årstall. Sikringsskap i 1. etasje og på loft er nylig oppgradert til dagens standard. I tillegg er det skiftet deler (brytere, kontakter og lyskilder) de siste årene.

Det er påvist røykvarslere i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i skrående terreng med gode avrenningsforhold. Tomten var på befaringsstidspunktet snødekt og er derfor ikke videre vurdert.

Det foreligger ingen informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	349 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	349 m ²
Totalpris	4 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Tomannsbolig

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Loft	59	0	0	59
2. etasje	136	0	0	136
1. etasje	135	5	0	140
Garajse	0	14	0	14
Sum	330	19	0	
Sum BRA	349			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

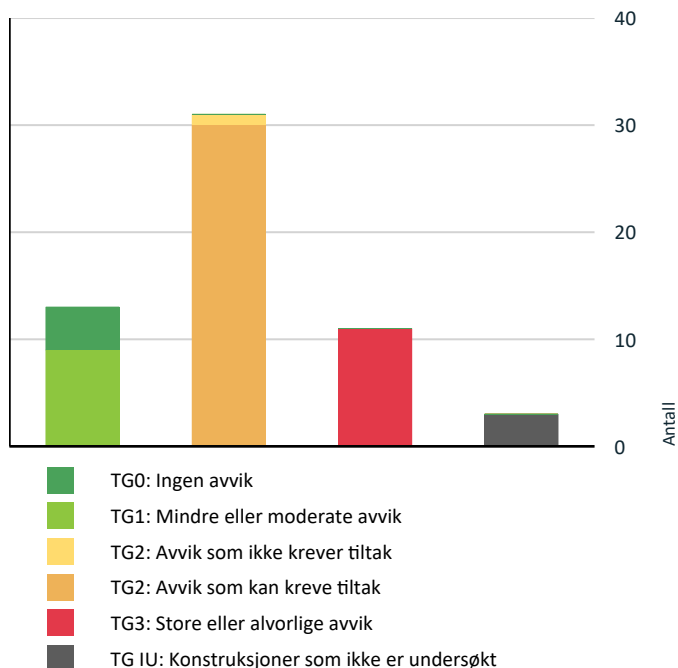
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

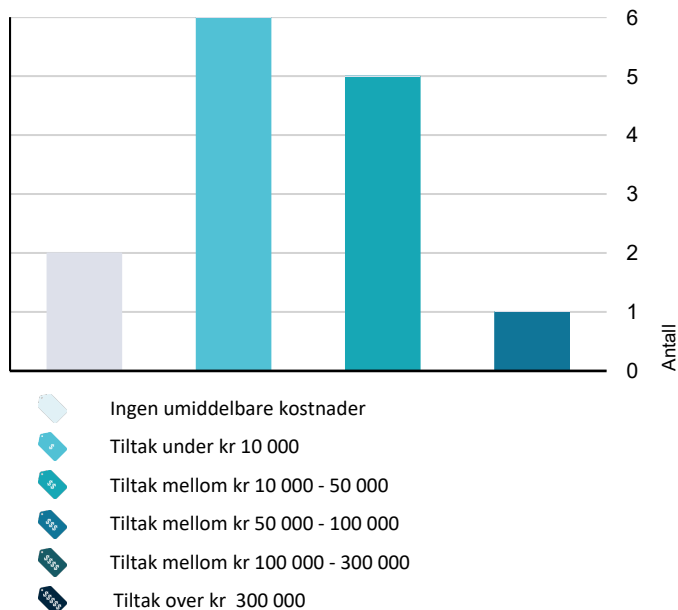
Sammendrag av boligens tilstand

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 opplysningene er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysning til takstingeniøren vil dette være vurdering fra takstingeniør og her kan det avvike fra faktiske forhold. Det forutsettes at bygningen har offentlig godkjenning, dette er noe som ikke er kontrollert utover at det innhentes byggemeldte og godkjente tegninger fra eier.

Arealer er målt med laser avstandsmåler (Bosch GLM 50-27 C) med automatisk summering av arealer. Høydeforskjeller er målt med nivålaser (Bosch GLL 2-15 G) med referansehøyde 50 mm, supplert med meterstokk.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Loft > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2. et [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: Ambita

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering 2. etasje	Nytt bad tilkn. soverom.
2022	Modernisering 2. etasje	Nye overflater på soverom samt malte flater i etasjen.
2022	Modernisering loft	Nytt våtromsbelegg på vaskerom.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår. Det er ikke opplyst at taket er tekket om siden byggeår. Taket var på befaringsstidspunktet snødekt og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen og undertak fra byggeår er over 40 år gammelt og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Alder er 71 år, noe som tilsier at tidspunkt for utskifting nærmer seg

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

Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner i stål fra byggeår. Det er ikke opplyst om at takrenner eller beslag er byttet siden byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og beslag fra byggeår er over 40 år gamle og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/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.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon fra byggeår. Yttervegger mot nord er synlig etterisolerte. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskadet treverk rundt vindu i 2. etasje mot øst og oppsprukket treverk i utvendig omramming og vannbord rundt flere vinduer.

Det er ikke påvist lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Trekledning er fra byggeår og det kan ut fra påviste avvik være behov for utskifting av hele eller deler av utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Skifte av trekledning eller deler av denne kan med fordel utføres i sammenheng med bedring av lufting bak kledningen.



Trekledning med oppsprekninger i nedre kant.

Tilstandsrapport



Råteskade og malingsavflassing rundt vindu.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Det er takkonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonstype og materialer er ikke besiktiget pga. manglende tilgang. Taket var på befaringsstidspunktet snødekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i område ved pipegjennomføring av yttertak. Se bilde.

Det er også påvist fuktskjolder i undertak ved inspeksjon med kamera. Kamera er ført inn mellom vegg og gulv i bod på loftet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen. Det er derimot påvist åpninger i bygningsdeler fra innvendig del til takkonstruksjonen, som gir en del varmetap og mulig kondens i skjulte konstruksjoner.

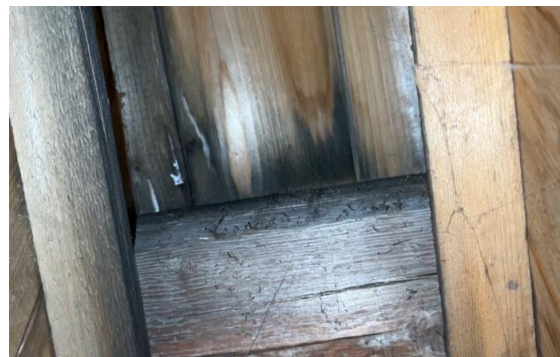
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og med tanke på påviste avvik og risiko for andre avvik er det behov for ytterligere undersøkelser.



Fuktmerker fra område ved pipe



Misfarginger i undertak

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass, 2-lags glass og 3-lags glass fra 2011, 2008, 1993 og eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Utvendig omramming er lagt helt ned på beslaget på det nederste vannbrettet, noe som kan føre til at treverket tar opp fukt og det kan danne seg råte i treverket.

Vindu i 1. etasje har skade på håndtak som gjør det umulig/vanskelig å åpne.

Det er påvist svellinger i vinduskarm på badet i 1. etasje. Årsak er fukt påkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Når vinduer eller omramming og beslag skal skiftes bør det utføres fagmessig for å unngå fuktskader i treverket.

Vinduer som ikke kan åpnes må utbedres eller skiftes.

Oppsvulmet vinduskarm på bad i 1. etasje bør utbedres/skiftes.



Værslitt omramming og avflasket maling.

Tilstandsrapport



Knukket vidushåndtak.



Svelling i vinduskarm på bad i 1. etasje.

! TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2019 med glass og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør i 1. etasje er værslitte og det er sprekker i trevirket (TG2). Det er påvist merker etter kondensering i øvre del av døra, noe som indikerer at det er utett mellom karm og dørblad (TG2).

Balkongdør i 2. etasje mangler dørhåndtak og kan ikke åpnes (TG3).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat er for nytt håndtak til balkongdør i 2. etasje.

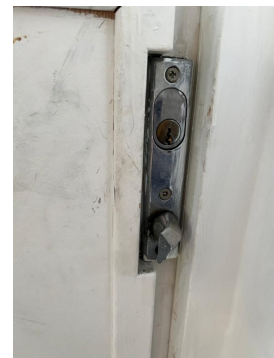
Kostnadsestimat: Under 10 000



Balkongdør i 1. etasje.



Balkongdør i 1. etasje.



Balkongdør i 2. etasje kan ikke åpnes.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasser og veranda utført i trekonstruksjoner med malt rekkverk.

I 2. etasje er det veranda med adgang via balkongdør. Verandaen (rekkverk og terrassebord) er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

I 1. etasje er det terrasse med adgang via balkongdør og via trapp fra terreng. Terrassen var på befaringstidspunktet snødekt og er derfor ikke vurdert ut over rekkverket og sikkerhet.

Det er rom under terrassen, og tettesjikt mellom terrassen og rom under er ikke besiktiget. Det er heller ikke oppgitt alder for tettesjiktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Veranda i 2. etasje er ikke besiktiget.

Rekkverk mangler for terrasse i 1. etasje (TG3).

Tettesjiktet mellom terrasse i 1. etasje og rom under er ikke besiktiget, men dersom alder er fra byggeår eller eldre enn 20 år, begynner tidspunkt for utskifting å nærme seg (TG2).

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Andre tiltak:

Veranda i 2. etasje må besiktiges når det er tilgang.

Det bør også foretas nærmere undersøkelser av tettesjiktet mellom terrasse og underliggende bygningsdel når det er tilgjengelig (mindre snø).

Kostnadsestimat er for montering av rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk mangler.

! TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp til terrasse tilknyttet leiligheten i 1. etasje. Det er ikke påvist trapper ut over dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk.

! TG 3 Andre utvendige forhold

Det er adgang til garasjetaket fra terreng på nivå med 1. etasje. Dette taket har rekkverk som vurderes som utilstrekkelig sikring mot fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyden er for lav. Høyden er målt til ca. 72 cm. Åpninger i rekkverket er målt til ca. 39 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Høyere og tettere rekkverk må monteres for å unngå fall over rekkverket og mellom åpninger i rekkverket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Garasjetak med rekkverk.

INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, heltre, laminat, fliser og belegg. Veggene har strier, tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Garasjen har malt tak, vegger av malt lettklinkerblokker og betonggulv.

Overflater generelt er fra byggeår og noe senere, og har en del bruksslitasjer og vedlikeholdsbehov. Det er i 2. etasje oppussede overflater fra 2022.

NB. Det var på befaringstidspunktet mye tepper og sittemadrasser på gulv i stue i 1. etasje som gjorde besiktigelse av gulvoverflater begrenset. Tepper ble flyttet på, men ikke sittemadrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Gulv og vegger har skader. Se bilder.

Vegg i 1. etasje har skjevheter. Se bilde. Årsak er ukjent.

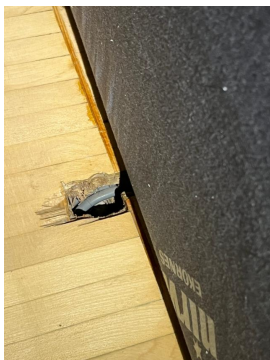
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ytterligere undersøkelser bør utføres spesielt i 1. etasje hvor det er skjev vegg og tapet papir på vegg over skade, da det ikke er påvist omfang eller årsak til avvik.

Kostnadsestimat er for lokal utbedring av eksisterende overflater med påviste avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



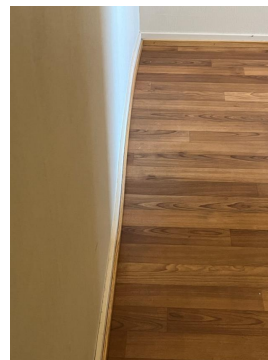
Overflateskade ved yttervegg i 1. etasje.



Helt løse fuger i flisgulv i 1. etasje.



Provisorisk tetting av hull i vegg.



Skjev vegg i 1. etasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag. Det er påvist knirk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte høydeavvik er på ca. 17 mm gjennom hele rommet i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2. et

Etasjeskiller i 2. etasje er av trebjelkelag. Det er noe knirk i etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeavvik på ca. 16 mm innenfor 2 meter i stue fra pipe og ut i rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - loft

Etasjeskiller på loftet er av trebjelkelag. Det er noe knirk i etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

Høydeforskjeller over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter er målt i gangen på loftet.

Det er generelt avvik i høydeforskjeller i etasjeskiller på loftet.

Det er påvist relativt store sprekker mellom gulv og gulvlist i gangen på loftet. Det er ikke påbygd noe siden byggeår som tilsier at det er belastningsskader. Avviket kan komme av blant annet settinger i bygningskonstruksjoner over tid eller endret bruk siden byggeår. TG3 er satt for sprekker mellom gulv og gulvlist med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Andre tiltak:

Årsak til relativt store sprekker mellom gulv og gulvlist i gangen på loftet bør undersøkes nærmere av fagperson for å fastslå omfang og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat er for avretting av skjevheter med opplektring eller avrettingsmasser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk mellom gulv og gulvlist.



Målt høydeavvik i gangen på loftet.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 mursteinspiper. Det er usikkert om pipene har tilknytning til nabo i underetasje. Det er vedovn i 2. etasje. Det er sot-/feieluke på loftet.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Pipevanger er i tildekket i begge etasjer.

Det er på soverom mot vest på loftet påvist borehull i pipe. Pipa er i daglig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak:

Kontakt fagperson for å fastsette tiltak for å tilgjengeliggjøre pipevanger.

Borehull i pipen bør utbedres av fagperson.

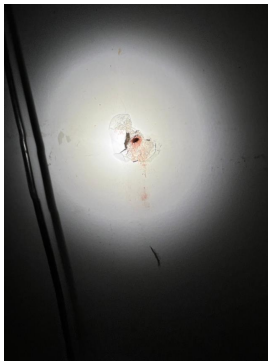
Kostnadsestimat er for riving av kledning som er over pipevanger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

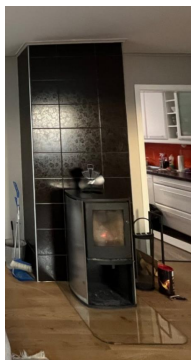
Tilstandsrapport



Sot-/feieluke.



Borehull i pipe på loft mot vest.



Vedovn i stue i 2. etasje.

TG 2 Innvendige trapper

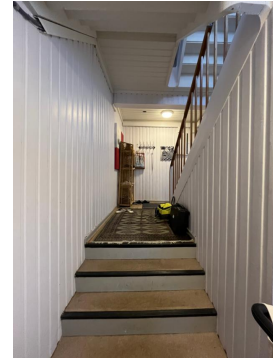
Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

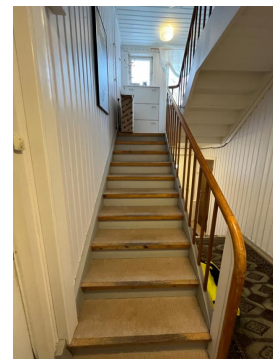
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

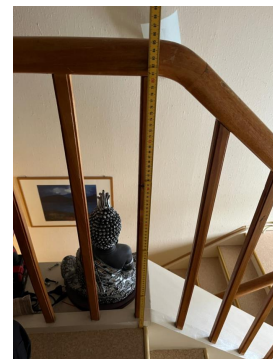
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



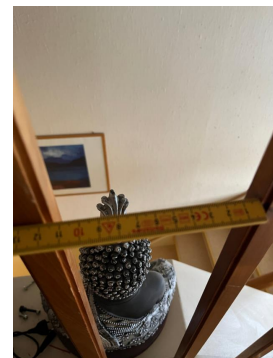
Trapp fra hovedinngangsdør



Trapp til 2. etasje



Rekkverk på loftet



Rekkverk på loftet.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte og ubehandlede fyllingsdører samt glatte dører og dør med glass.

Alder er fra byggeår og senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Mange dører er gamle og behøver noe vedlikeholdsarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er usikker pga. ukjent alder.

Badet generelt gis tilstandsgrad 2 (TG2) pga. sprekker i fliser og flisfuger, manglende dokumentasjon og ukjent alder og ukjent membran/tettesjikt.



2. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist omfattende sprekker i flisfuger i dusjsone.

Vinduet er innenfor dusjens våtzone, og det er ikke påvist fuktsikring visuelt eller via dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i våtzone



Sprekk i fuge i dusjen

2. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Dusjsonen er avgrenset med en oppkant på ca. 10 cm.

Vurdering av avvik:

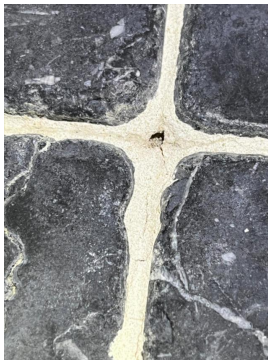
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Eventuelt lekkasjevann fra innebygd sistene og servant/kran vil ikke kunne gå til sluk da det er en oppkant inn til dusjen på ca. 10 cm.

Fliser i dusjen har hulrom under.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Sprekker i flisfuger i våtsone



Sprekk i flis

2. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Ved inspeksjon er det påvist bruk av mansjett med smøremembran. Ut over dette er membran ukjent. Ut ifra overflater og innredninger kan det tyde på at badet er over 20 år gammelt, men dette er ikke påvist.

Vurdering av avvik:

- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.
- Det er avvik:

Det er ikke påvist bruk av tettering rundt sluk, og det kan ikke konstateres fagmessig utførelse.

Alder er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

Det bør prioriteres å fastslå alder på badet for å anslå behov for renovering.



Sluk.

2. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med helstøpt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Badets alder er ikke kjent, og det er usikkert om den innebyggede sisternen ble bygd etter det kom krav til lekkasjesikring. Det bør i alle fall etableres åpning i bunn av innebyggingskasse for å synliggjøre lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

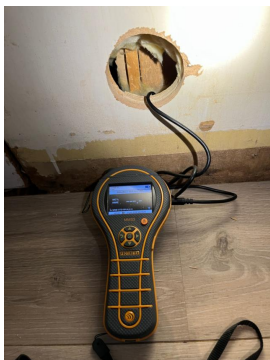
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bunnsvill fra kjøkken bak innebygd systerne.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.



Hulltaking
LOFT > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er usikker pga. ukjent alder. Dokumentasjon foreligger: Faktura for avretting og finsparkling av gulv våtromsbelegg på gulv samt ny sluk og rørdeler.



Vaskerom



Vaskerom



Vaskerom

LOFT > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt. Overflater er malt i 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

LOFT > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt 5 mm motfall fra gulv ved dørterskel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluk ligger ca. 5 mm høyere enn gulv ved dørterskel. Membranens (vinylbelegg) høyde ved dør er målt til ca. 6 mm. Dersom eventuelt lekkasjevann renner mot døra, vil det kunne trekke inn i konstruksjonen før det går til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fall til sluk ved f.eks. avretting av gulv, og det bør etableres oppkant på minimum 15 mm opp ved dørterskel for å unngå at eventuelt lekkasjevann trekker inn i konstruksjoner. Helst bør det etableres oppkant på minimum 15 mm over topp slukrist.

Kostnadsestimat er for etablering fall til sluk og oppkant ved dørterskel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sluk ligger ca. 5 mm over gulv ved dørterskel. Det er fall mot døra

LOFT > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Sluk

LOFT > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Deler av opplegget er nytt, men det er påkoblet eldre deler. Derfor TG1.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

LOFT > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bunnsvill fra tilliggende bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.



Hulltaking

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er usikker pga. ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

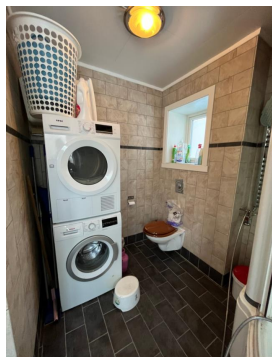


Bad



Bad

Tilstandsrapport



Bad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

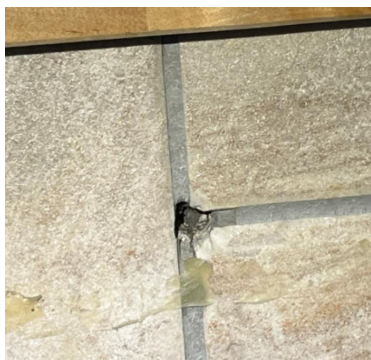
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist hull i flisfuge i våtsone under servant. Avviket kan stamme fra skruer hull fra tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



Hull i flisfuge.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5 mm fra gulv ved dørterskel til dusjkabinettets front. Sluk er under dusjkabinett og var ikke tilgjengelig under befaring.

Vurdering av avvik:

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

Membran (tettesjikt) skal minimum gå opp til topp flis, men det er ikke påvist hvor tettesjiktet er avsluttet, men som bildet viser er det tydelig av tettesjiktet ikke går opp til topp flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettesjiktets avslutning ved dørterskel bør undersøkes nærmere for å fastsette behov for tiltak. For å påvise avslutning av tettesjikt må dørterskel eller list ved dørterskel demonteres.

Med hensyn til lekkasjesikring bør det pga. dårlig fall etableres tettesjikt som går minimum 15 mm opp ved dørterskel. Dette for å unngå at lekkasjevann fra servant/kran går ut av rommet eller inn i konstruksjon via døråpning.



Manglende tettesjikt ved dørtersjel.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Alder på sluk og eventuell membran er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

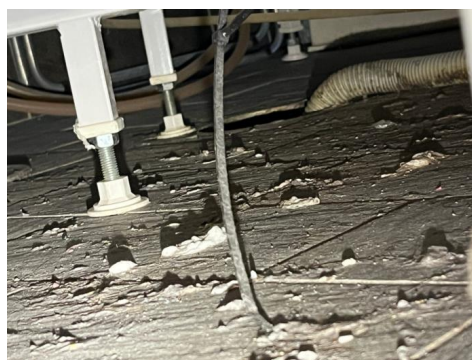
Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av membranløsning på badet for å fastslå behov for eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat er for bedring av tilgang til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk er utilgjengelig

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med helstøpt servant med to stk. kraner. Det er overskap med speil og høyskap. Det er veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er påvist avvik ved vannkran. endestykket på en av to kraner er skadet (TG3). Det spruter vann ut i rommet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Vannkranen må skiftes ut.

Badets alder er ikke kjent, og det er usikkert om den innebyggede sisternen ble bygd etter det kom krav til lekkasjesikring. Det bør i alle fall etableres åpning i bunn av innebyggingskasse for å synliggjøre lekkasjevann.

Det bør pr

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skadet vannkran.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

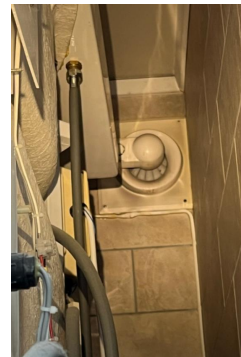
Det er elektrisk styrt vifte.

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.



Elektrisk avtrekk bak dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner bak våtsoner har kun tilgang fra fellesareal og klesskap.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner

Hulltaking er ikke utført fra fellesarealer pga. mulighet for brannskille.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør utføres hulltaking fra tilliggende soverom, bak våtsoner for servant/kran. For å kunne utføre dette må klesskapet tømmes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad tilknyttet hovedsoverom.

Dokumentasjon foreligger: Bilder av membranplater på vegg, samsvarserklæring og FDV fra elektriker, dokumentasjon fra rørlegger (sluk og rør) og dokumentasjon på avretting inkl. gulvmembran.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

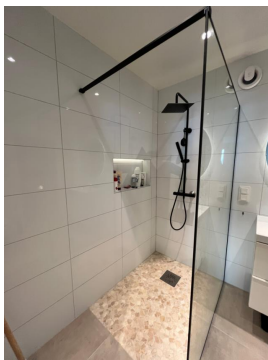
Tilstandsrapport



Bad



Bad



Bad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Fuger i dusjsonen er utette. Sprekker i fuger kan komme av blant annet bevegelser i konstruksjoner bak fliser og membran, eller ufagmessig utførelse. Årsak kan ikke fastslås.

Det åpning for inspeksjon i vegg innenfor våtsone rundt servant. Det er avvik i flisfuger på boks til innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring/utskifting av fuger må utføres. Sprekker i fuger er garantiarbeid. Det er derfor ikke medtatt i kostnadsestimat.

Åpning i vegg bør lukkes f.eks. med en fuksikker luke. Eier opplyser at rørlegger har gitt beskjed om at luke skal monteres.

Kostnadsestimat er for montering av luke i åpning i vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Flisfuge i dusjsonen



Åpning i vegg.



Avvik i fuger på innebygget sistene.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31mm fra gulv ved dørterskel.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Hulrom under fliser kan føre til sprekker i fuger og løse fliser samt sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Baderommet er nytt og utbedringer ansees som garantiarbeid som ikke medfører utgifter for eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulrom under flis ved toalett

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Sluk

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med helstøpt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft er fra badstu via spalte i dør og ventil i vegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner er fellesareal og badstu.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke utført pga. mulig brannskille mellom fellesareal og badet.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Pga. alder på skjulte konstruksjoner, anbefales det at hulltaking utføres for å avklare situasjonen i konstruksjoner bak våtsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er glassplate over benk. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Samsvarserklæring fra elektroinstallatør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skade i benkeplate. Årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Benkeplatens funksjon er ikke nedsatt som følge av skaden.



Tilstandsrapport



Skade i benkeplate

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 Kilde: Andre opplysninger: Samsvarserklæring fra elektroinstallatør.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Servant og kran er av forkrommet stål. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, gasskomfyr, platetopp og micro. Det er også avløpskvern under servant.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuen har trepanel på vegger og i himling. Gulvet har vinylbelegg og sluk.



Badstu

Tilstandsrapport



Plastsluk

2. ETASJE > BADSTUE

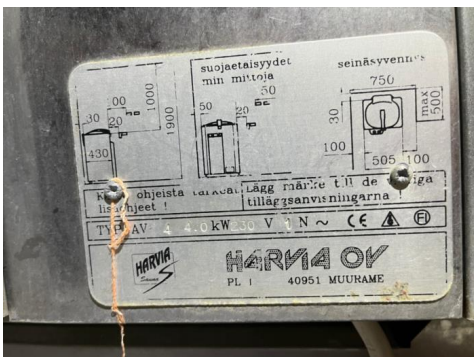
TG 2 Teknisk anlegg

Badstuen har elektrisk badstuovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Badstuovnen er av eldre type og av utseende kan det tenkes at over halvparten av forventet brukstid er passert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er noe rør-i-rør på bad fra 2022.

Hovedstoppekran er i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder kobberrør fra byggeår. Det er umulig å si noe om det er kobberrør som er installert etter byggeår, da det ikke foreligger dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kobberrør fra byggeår er av en slik alder at tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast med overgang til eldre soilrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Soilrør fra byggeår er av en slik alder at tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstill: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Alder er ukjent, men ut ifra informasjon om tank nr. 1 er den nok eldre enn 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme via el-kassett i underetasje. Varme i boligen er via radiatorer og gulv på bad 2 i 2. etasje. Videre er det vannbåren varme utenfor hovedinngangsdør.

Jeg har ikke kompetanse til å vurdere tilstanden på anlegget, og anbefaler at fagperson vurderer anlegget for å fastslå tilstanden.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at det ikke har vært utført service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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



Anlegg for vannbåren varme

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det elektriske anlegget består av deler fra forskjellige årstall. Sikringsskap i 1. etasje og på loft er nylig oppgradert til dagens standard. I tillegg er det skiftet deler (brytere, kontakter og lyskilder) de siste årene.

Opplysning: Det er hovedsikring til hvert sikringsskap i underetasjen, hos nabo.

Jeg understreker at jeg ikke innehar elektrofaglig bakgrunn eller kunnskap, og det elektriske anlegget er kun overfladisk besiktiget for avvik som skadede kontakter/brytere og løse og uisolerte ledninger som kan være til fare for liv og helse. Disse delene av anlegget er vurdert der anlegget ikke er tildekt eller vanskelig å komme til.

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.
1953 Det er i følge eier foretatt eltilsynsrapport for under 5 år siden, utført av Varanger kraft, men dokumentasjon er ikke framlagt, og det er foretatt arbeid på anlegget i ettertid.

Det er ikke opplyst at anlegget er totalt rehabilitert fra inntakssikring og videre.

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

Ja Eier opplyser at arbeider under hans eie er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport

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

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring for sikringskapene i 1. etasje og på loft, som eier opplyser at nylig er oppgradert.

Det foreligger samsvarserklæringer for arbeider utført på kjøkken, bad og soverom i 2. etasje under eierskap av dagens eier.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

Generell kommentar

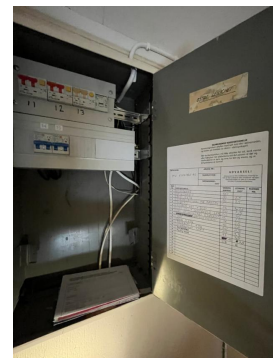
Med forbehold om at det foreligger eltilsynsrapport utført for under 5 år siden, og eventuelle avvik er rettet opp i, er det ikke grunnlag for å anbefale å få dette utført.



Sikringskap i 1. etasje.



Sikringskap i 1. etasje.



Sikringskap på loft.



Sikringskap på loft.

TG 3 Brantekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Det er påvist røykvarslere i alle etasjer. Helt nye varslere i loftsetasjen og nyere i 1. og 2. etasje.

Avvik: Det mangler brannslukningsapparat.

Tiltak: Det må ordnes slukkeredskaper som tilfredsstiller krav til brannsikkerhet i bolig, f.eks. brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

! TG IU Terrengeforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med gode avrenningsforhold. Tomten var på befaringstidspunktet snødekt og er derfor ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger. Dersom det er utvendige ledninger fra byggeår, er over halvparten av forventet brukstid for både vann og avløp passert

! TG IU Oljetank

Det er ikke informert om at det er oljetank på eiendommen. Dersom det skulle være oljetank, må denne saneres iht. krav, eventuelt framvises dokumentasjon på at den er sanert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
349 m²/330 m²

Tomannsbolig: 7 Soverom, 7 Bod, Vaskerom, 4 Gang, 3 Bad, 2 Stuer, 2 Spisestue, 2 Kjøkken, Badstue, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 150 000

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 5 650 000

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

4 150 000

Konklusjon markedsverdi

4 150 000

Markedsvurdering

Markedsverdien på denne bygården kan ikke sammenlignes med prisbilde fra Eiendomsverdi.no, da dette gir et skjevt bilde med mange eldre boliger som er omsatt i den siste tiden. Det er heller ikke mange boliger/leilighet i denne prisklasse som er som er solgt i Vadsø.

På eiendommen er det oppført en en bygård med to leiligheter. Boligmarkedet er for tiden preget av god tilgang på eldre leiligheter og eneboliger som ligger ute til salgs.

Leilighetene har variert standard, med god standard i leiligheten i 2. etasje. Loftsetasjen, som tilhører 2. etasjen, har eldre standard og vedlikeholdsbehov. Leiligheten i 1. etasje har vedlikeholdsbehov.

Markedsverdien er estimert med bakgrunn i eiendommens varierende standard, beliggenhet, størrelse, dagens boligmarked i Vadsø.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	27 904
Boligforsikring fullverdi	Kr.	24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	5 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 400 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Loft	59			59		39
2. etasje	136			136	11	
1. etasje	135	5		140	49	
Garajse		14		14		
SUM	330	19			60	39
SUM BRA	349					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom , Soverom 2, Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Vaskerom , Gang , Gang m/trapp		
2. etasje	Bad , Bad 2, Stue , Spisestue , Kjøkken , Soverom 2, Soverom , Gang m/trapp, Bod , Badstue		
1. etasje	Bad , Kjøkken , Spisestue , Gang , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod	Utvendig bod	
Garajse		Garasje	

Kommentar

Felles trappeoppgang inkl. bod utgjør 22 kvm, og er fordelt på etasjene.

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:

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	302	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2024	Svein Kandola	Takstingeniør
	Aron Bedi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	8	72		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Havnegata 1

Hjemmelshaver

Bedi Aron

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger midt i Vadsø sentrum med praktisk beliggenhet med tanke på korte avstander til blant annet skole, helsesenter, svømmehall, fotballhall og idrettsbane, tur- og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning.

Om tomten

Tomten ligger i skrått terreng med planert uteområde.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er seksjonert. Eventuell forkjøpsrett må avklares med hjemmelshavere. Den aktuelle seksjonen har ansvar for bygningsmasse over grunnmur.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 300 000	2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If				24 000
Kommentar Avtalenummer ikke angitt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2024		Gjennomgått	10	Ja
Ordrebekreftelse	09.02.2024		Fremvist	1	Nei
Situasjonskart, norgeskart.no	27.02.2024		Gjennomgått	1	Ja
Reguleringsplan - Midtbyen - Sør-Ørtangen	28.11.1996	Arealformål: Bolig/Forretning	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring for elektriske arbeider	15.03.2024	Samsvarserklæringer for kjøkken, bad og soverom i 2. etasje	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger			Eksisterer Ikke	0	Nei
Grunnbokutskrift	02.02.2024		Gjennomgått	2	Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Generell informasjon om eiendommen	Innhentet	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.

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.

- 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

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 [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/>

Vend du lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DA6870>

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/929296-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
05.11.2012 VEDERLAG: NOK 3 300 000
 BEDI ARON
 F.NR: 040392

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2012/929301-1/200 **PANTEDOKUMENT**
05.11.2012 BELØP: NOK 3 500 000
 PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
 ORG.NR: 952 706 365

2022/620811-1/200 **PANTEDOKUMENT**
09.06.2022 13.03 BELØP: NOK 750 000
 PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
 ORG.NR: 988 738 387
 PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
 ORG.NR: 952 706 365
 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1999/4290-1/84 **SEKSJONERING**
30.11.1999 OPPRETTET SEKSJONER:
 SNR: 2
 FORMÅL: Bolig
 SAMEIEBRØK: 326/731

2012/261475-1/200 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSD**
30.03.2012 ENDRING AV FORMÅL/BRØK:
 SNR: 2
 FORMÅL: Bolig
 SAMEIEBRØK: 381/633

2020/975360-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:2003 GNR:8 BNR:72 SNR:2

2024/639548-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:5405 GNR:8 BNR:72 SNR:2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

HEFTELSER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1961/1860-1/84
02.12.1961

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - FRADELTE FRA UKJENT HOVEDBRUK

1999/4290-1/84
30.11.1999

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 405/731
SNR: 2
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 326/731

2020/975360-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:2003 GNR:8 BNR:72

2024/639548-1/200
01.01.2024 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:5405 GNR:8 BNR:72

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr	Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter	Tomt
Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.	Fritidsbolig
Annet (spesifiser):	

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
Adresse			Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			Ja	Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring	Standard	Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	Ja	Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

SELGER 2

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært
Ja, både av faglært og egeninnsats
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært
Ja, både av faglært og egeninnsats
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1


Sign. selger 2