

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Havnegata 18, 9800 VADSØ

 VADSØ kommune

gnr. 8, bnr. 417, snr. 7

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 22334-1100

Referansenummer: IU1396

Foretak: Valva Byggebistand AS

Takstingenør: Frank Steve Lindseth

Vår ref: Frank Steve
Lindseth



byggebistand

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

Valva Byggebistand AS

Byggebistand er et frittstående konsulentfirma innen prosjekteringsadministrative tjenester, prosjektering og takseringstjenester. Vi har Finnmark som vårt viktigste geografiske markedsområde men tar også oppdrag over hele Nord Norge. Byggebistand innehar sentrale godkjenninger innenfor anlegg, bygninger og installasjoner opp til tiltaksklasse 2. Vår bedrift har takstmenn som er godkjente av NTF og som er DNV-sertifiserte



Rapportansvarlig

Frank Steve Lindseth

Uavhengig Takstingeniør

fsl@byggebistand.com

950 83 200

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med forholdsvis nyere overflater forholdsvis nytt våtrom , og vinduer og dører

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur med betong
Utvendig kledning i trepanel.
Taktekking av ståålaterl
Takrenner i stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består av laminat.
Veggene består av trepanel, malt strie og malte overflater.
Himling består av malte plater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vinylbelegg på gulv , vegger med flis og badestapet , malte himlingsplater. Utstyr : Gulvmontert toalett , baderomsinnredning med heldekkende servant , dusjkabinett og uttak/ opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt avtrekksvifte

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av malte overflater og benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m ²
Totalpris	1 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

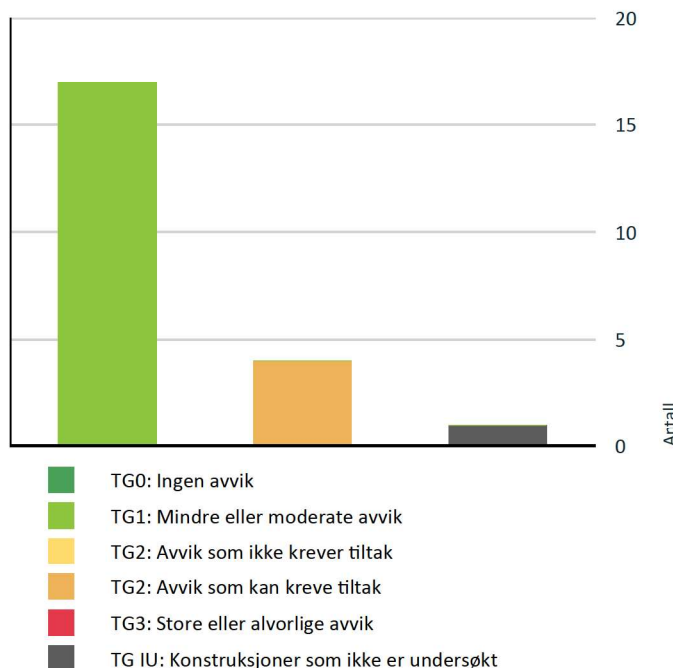
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1955

Kommentar
Usikkert eksakt byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass, fra 2011 og 2014

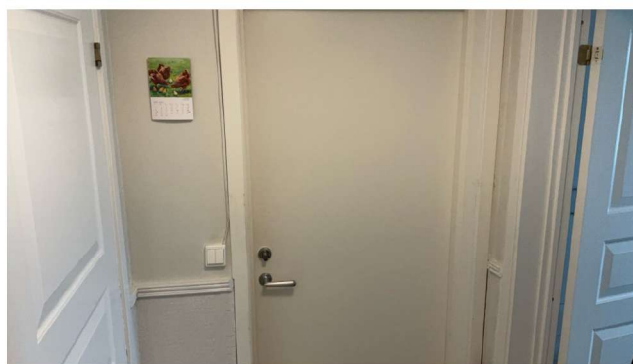
Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



! TG 1 Dører

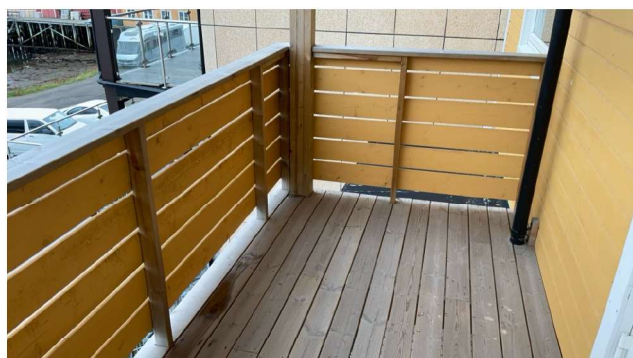
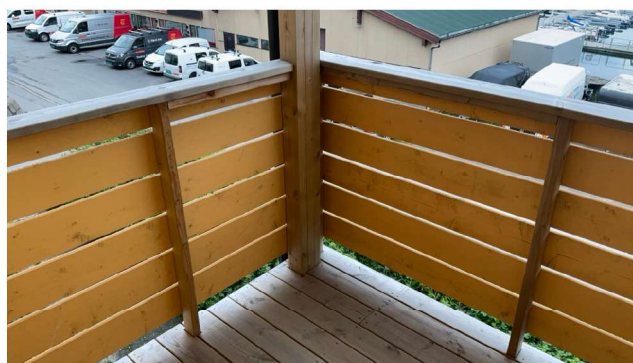
Malt brann og lydklassifisert entrèdør, usikkert årstall, samt malt balkongdør med 3-lags glass, usikkert årstall, sannsynligvis fra samme år som vinduene på samme vegg skiftet i 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong bygd med impregnerte materiale, Ukjent årstall, sannsynligvis samtidig med modernisering av bygningen



INNENDIG

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater

Gulver med laminat, vegger med malte plater, malingsstrie/tapet, Innvendig tak med malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert mindre sprekker i himlingen. I tillegg fremstår malingsarbeidet som ufullstendig, med enkelte områder hvor flekking og overflatebehandling ikke er ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

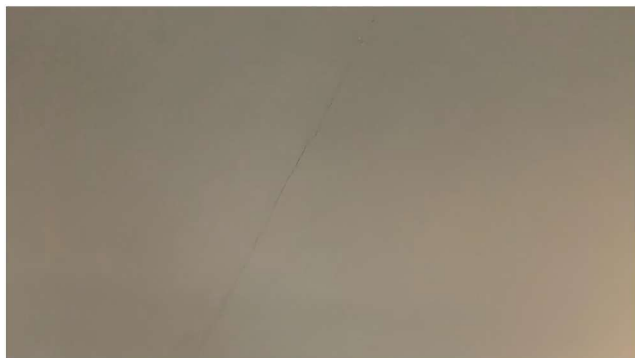
- Tiltak:

Tiltak:

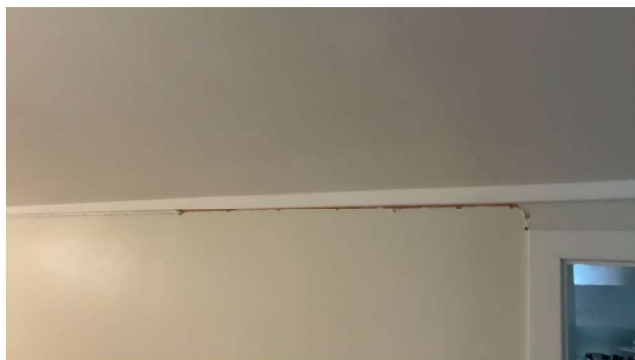
Det anbefales å utbedre sprekken og ferdigstille malingsarbeidene for å oppnå en jevn og helhetlig overflate.

Konsekvens:

Sprekkene vurderes å være av kosmetisk karakter og har ingen kjent konstruktiv betydning. Ufullstendig malingsarbeid gir et ujevnt visuelt inntrykk og kan redusere helhetsinntrykket av overflaten.



Sprekker i himlingen



Gjennstående flikkarbeider, sam tsprekk i himling



Manglende flikkarbeider ved inngangsdør

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er sannsynligvis betongdekke med tilfarergulv

! TG 2 Radon

Bygget er sannsynligvis ikke oppført med radonsperre, det var ikke krav til radonsperre på byggetidspunktet

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller at det er montert radonduk

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

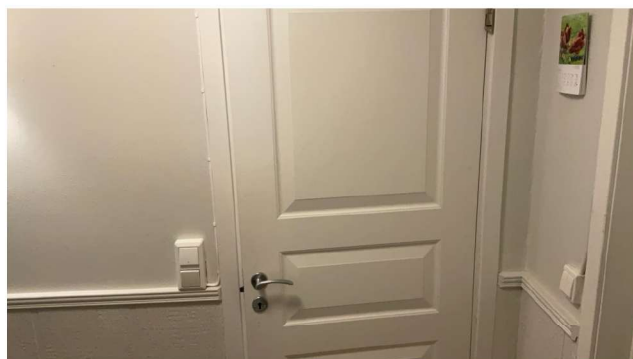
Radonmåling bør foretas for å være sikker på at ikke radonfare i området. Radongass kan medføre helsemessige plager

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte fyllingsdører er montert i boligen.

Vurdering:

Dørene fremstår som funksjonelle og i normal teknisk stand. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller funksjonelle avvik ved visuell kontroll på befaringsdagen.



VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerommet er utstyrt med vinylbelegg på gulv, badestapet og fliser på vegger, malte himlingsplater i tak. Rommet inneholder dusjkabinett, baderomsinnrdning med servant og opplegg for vaskemaskin. Basert på materialbruk og utførelse antas våtrommet å være forholdsvis ny renovert.

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider som er utført i våtrommet. Dette innebærer at det ikke er fremvist samsvarserklæringer, produktdokumentasjon, tegninger eller underlag som viser at arbeidet er utført av kvalifisert fagpersonell, Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon dersom arbeidene er fagmessig utført av håndverker.

Ved fremtidig renovering må arbeid dokumenteres og utføres i henhold til gjeldende regelverk, og det må utstedes samsvarserklæring.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Usikkerhet vedrørende utførelse og kvalitet: Uten dokumentasjon er det ikke mulig å verifisere at arbeidet er forskriftsmessig utført, noe som kan gi økt risiko for feil og skjulte skader.

Redusert trygghet ved boligsalg: Fravær av dokumentasjon på våtromsarbeid kan redusere tilliten i markedet og føre til prisavslag eller krav ved eierskifte.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

På vegger er det montert fliser i en høyde på 157 cm fra gulv, og våtroms tapet på resterende del av veggen, malte plater på innvendig tak

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Det er påvist åpne eller løse tapetskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Utette kjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut tapet på berørte områder. Alternativt kan veggen behandles med overflatefinish som gir bedre fuktmotstand.

Konsekvens:

Åpne kjøter kan være sårbare for fukt- og dampinntrengning, noe som over tid kan føre til misfarging, oppsvelling eller redusert vedheft av tapeten. Ved gjentatt fuktbelastning kan underlaget også skades.

ETASJE > BAD/VASKEROM

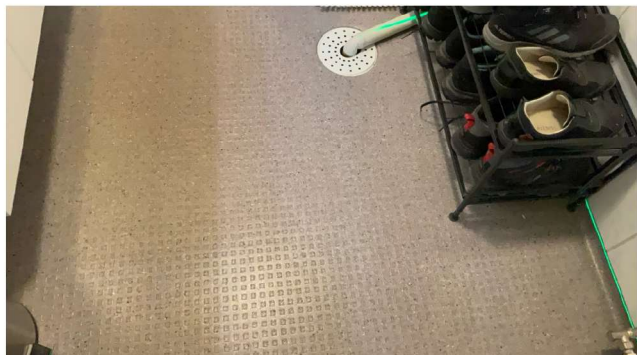
! TG 1 Overflater Gulv

På bad/vaskerom er det lagt vinylbelegg på gulv. Det er registrert et fall på ca. 10 mm til sluk. Rommet har radiator som eneste varmekilde.

Vinylbelegg vurderes som et fuktsikkert gulvbelegg når det er korrekt montert og tett utført ved gjennomføringer og avslutninger. Fallet til sluk er innenfor normalt, men kan gi noe redusert avrenning sammenlignet med nyere krav. Manglende varmekabler i gulv kan medføre lengre tørketid ved vannsøl og økt risiko for fuktbelastning i overflater.

Det anbefales å kontrollere at kjøter, oppkanter og gjennomføringer i belegget er forskriftsmessig utført og tette. Ved fremtidig oppgradering bør det vurderes installert gulvvarme for å bedre tørkeforhold og komfort.

Tilstandsrapport



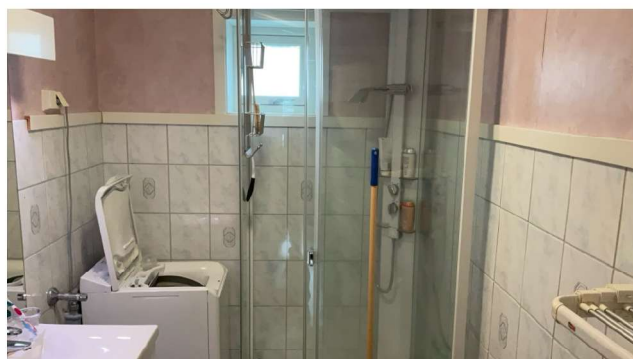
ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad/vaskerom er utstyrt med plastsluk. Gulvet har synlig vinylbelegg som fungerer som membran.

Plastsluk og vinylbelegg er anerkjente løsninger, forutsatt at overgang mellom sluk og belegg er korrekt utført og at belegget er tett ved gjennomføringer og oppkanter. Eventuelle svakheter i utførelse kan føre til fuktinntrengning i underlaget over tid.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av slukområdet og beleggets tilstand.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Elektriskstyrt vifte montert bak dusjkabinett

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres luftgjennomstrømning til badet, ved eventuelt spalte nederst i døra. Luftgjennomstrømning ved hjelp av tilluft vil medføre bedre uttransport av damp, samt bedre ventilert bad



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet er kontrollert.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsoner går mot fellesgang (brannvegg), samt i vegg hvor kjøkkeninnredningen er montert. Konstruksjonenes oppbygning og materialbruk er ukjent, noe som medfører stor usikkerhet med hensyn til lokalisering og eventuell videre vurdering av tilstanden.

Det anbefales en gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon, eventuelt supplert med tekniske undersøkelser, for å redusere usikkerheten rundt konstruksjonenes oppbygning.



Vegg mot felles gang og brancelle.



Vegg mot Kjøkkeninnredning

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Det mangler håndtak på ett av overskapene på kjøkkeninnredningen. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved innredningen på befaringsdagen.

Manglende håndtak har kun estetisk og praktisk betydning, uten konsekvenser for innredningens funksjon eller levetid.

Tiltak:

Det anbefales å montere nytt håndtak for å oppnå full funksjonalitet og et helhetlig visuelt uttrykk.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator av ukjent årstall ingen nevneverdige avvik



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Kobberrør, ukjent årstall for utskiftninger ,
Kobberrør med plastkappe , sannsynligvis fra byggeåret.
Basert på analyse av rørprøver tatt av SINTEF i perioden 2002–2021,
hovedsakelig fra boligblokker oppført i perioden 1930–1980, er estimert
levetid for vannrør beregnet til: Kaldtvannsrør: 90–200 år (median: 148
år) Varmtvannsrør: 71–167 år (median: 93 år)

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast ukjent årstall for modernisering/utskifting Avløpsrør
av plast har i mange tilfeller en svært lang levetid, og kan overstige 100
år. Det er imidlertid viktig å huske at dette avhenger av faktorer som
kvalitet, installasjon og drift.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg samt avtrekk for
over komfyr. Det var ikke krav til balansert ventilasjon på
byggetidspunktet. Takstmann anbefaler at dette vurderes montert

! TG 1 Varmtvannstank

Boligen er tilknyttet sentral varmtvannsberedning via borettslaget.

Tilgang på varmtvann er fellesanlegg-avhengig, og funksjon, kapasitet og
vedlikehold ivaretas av borettslaget. Eventuelle driftsavvik eller
kapasitetsproblemer må håndteres på fellesnivå.

Tiltak:

Ingen tiltak er påkrevd fra eierens side. Eventuelle feil eller mangler må
meldes til borettslaget/styret for oppfølging.

! TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer, tilknyttet
borettslagets felles varmtvannsanlegg.

Oppvarmingssystemet er avhengig av drift og vedlikehold av
fellesanlegget. Eventuelle feil eller avvik i varmetilførsel må håndteres
på borettslagsnivå. For eier gir løsningen normalt jevn og stabil
varmefordeling, men individuell regulering kan være begrenset.

Tiltak:

Ingen tiltak er påkrevd for eier. Eventuelle driftsavvik meldes til
borettslaget/styret.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer ,sikringsskap
montert i fellesgang . åpne kabelføringer i leilighetene. Usikkert årstall
for etablering av det elektriske anlegget , samt årstall for
modernisering/oppgradering

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.
**1960 Ingen opplysninger foreligger, årstall er satt som et
sannsynlig årstall**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert
elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Rekvirenten har ingen opplysninger
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider
på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
**Ingen opplysninger foreligger ,men det er sannsynlig at det
elektriske anlegget er modernisert.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale
Eltitsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med
avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

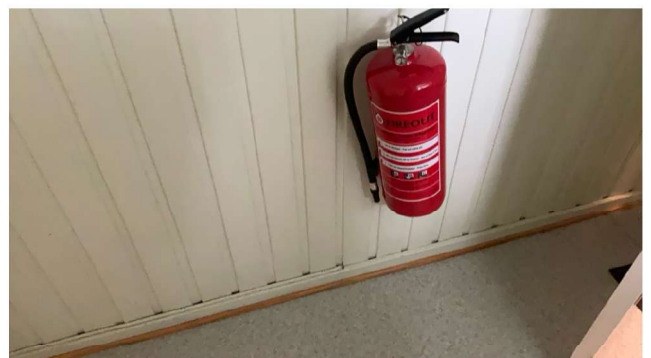
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmann anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte. Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

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 iht. forskrifter, brannslukker observert i fellesgang

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m²/65 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 700 000

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

1 450 000

Tillegg for andel fellesformue	+	60 603
Frdrag for andel felles gjeld	-	429 307

Konklusjon markedsverdi

1 100 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Havnegata 22 ,9800 VADSØ 57 m ² 1949 2 sov	16-01-2023	1 490 000	1 320 000		1 320 000	23 158
2 Havnegata 16 ,9800 VADSØ 68 m ² 1954 2 sov	11-07-2023		1 100 000		1 100 000	16 176
3 Havnegata 18 ,9800 VADSØ 64 m ² 1954 2 sov	07-03-2023	690 000	570 000	152 993	722 993	11 297

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	75 000
----------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	75 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 680 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 700 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

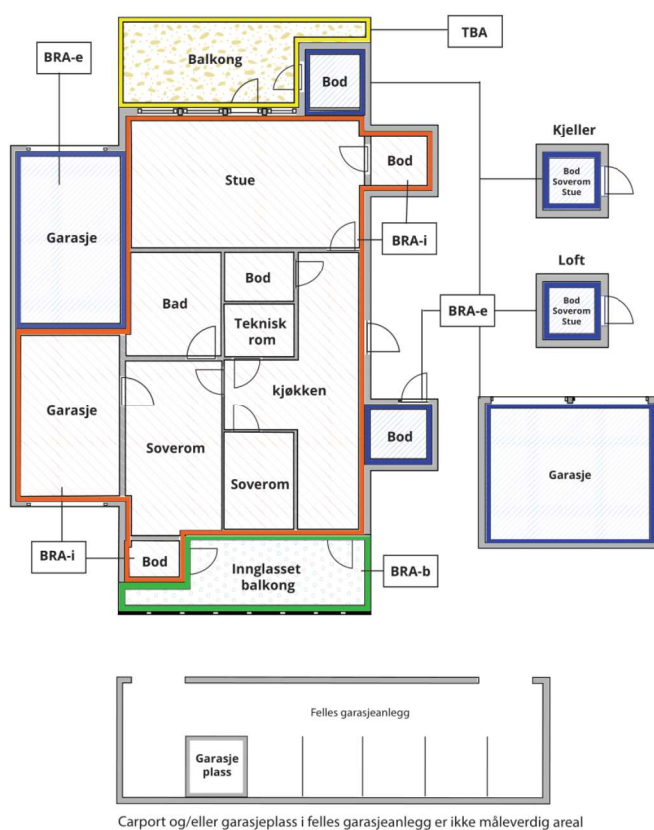
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	6
Kjeller		2		2	
SUM	65	2			6
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Boligbygg med flere boenheter	65	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Frank Steve Lindseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	8	417		7	632.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse Havnegata 18							
Hjemmelshaver Vadsø Kommune, Hamnegata Borettslaget							
Boligselskap Hamnegata Borettslag			Forretningsfører TK Regnskap AS			Organisasjonsnr 950135948	
Felles formue Kr. 60 603 31.12.2024			Felles gjeld: Kr. 429 307 31.12.2024				

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i sentrumsnært området i Vadsø, med utsikt over innseilingen til Vadsø havn

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen,

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
454 753	2024	Data fra skatteetaten
Formuesverdi	År	Kommentar
1 819 011	2024	Verdier hentet fra skatteetaten

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1957

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	
2	08.09.2025	
3	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.