

Tilstandsrapport

 Halvdel av vertikaldelt tomannsbolig

 Kanabakken 6A, 9803 VADSØ

 VADSØ kommune

 gnr. 11, bnr. 245, snr. 1

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 22025-1119

Referansenummer: GR6878

Autorisert foretak: Varjjat takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kandola

Vår ref: 22025-1119



VARJJAT TAKST AS
EIENDOMSTAKSERING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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 reklamasjons- og tilstandsrapporter og verdi- og forhåndstakster samt tomtetakster i hele Øst-Finnmark.

Vi har lang erfaring innen taksering og takstingeniør Ingvald Andersen er et godt kjent navn i bransjen, og har lang erfaring fra byggebransjen.

Takstingeniør Svein Kandola er utdannet byggingeniør og har utover taksering erfaring blant annet innen lovverk, prosjektering og byggesøknader.

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 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 byggregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Halvdelt av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takplater av eternittmateriale fra byggeår. Det er undertak av taktrobbord. Vannbord og møne har metallbeslag.

Boligen har takrennesystem, takfotbeslag, pipebeslag og luftelyrer i metall.

Det er montert stigetrinn for feier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med hanebjelker.
Det er lufting via luftelyrer over tak og ventil i vegg mot vest.
Det er montert gangbart gulv på midten av kaldloftet.
Takkonstruksjonen over inngangspartiet har lukket sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Boligen har terrasser i trekonstruksjoner med adgang fra terreng via to trapper.

Konstruksjonen er innfestet på bygningskropp og opplagret på punktfundamenterte stolper på støpte fundamenter.
Det er beiseide terrassebord og rekkverk og levegg med spiler.
Det er platting foran hovedytterdøra.
Plattingen er konstruert i trevirke plassert på terreng og det er impregnerte terrassebord.

Det er utvendige trapper tilknyttet terrassen.
Trappene er konstruert i trevirke med innfesting i terrassen og opplagring på Lecablokker på terreng.
Det er trinnbord av beiseide terrassebord og rekkverk med spiler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og i kjeller er det gulv av betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte MDF-plater.
Innvendige tak har himlingsplater og i kjeller er det trepanel.

Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, det er vedovn i stuen og sotluke i kjelleren.

Gulvet i kjelleren har beleg og er av betong. Veggene har panel og betong. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i bod i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,2 %, som er innenfor normalt fuktinnhold.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjelleren under stuen har adgang via luke i vegg i kjeller.
Det er også kryperom under inngangspartiet under trebjelkelag og

stubbegulv.

Boligen har malte tretrapper med laminatbord i trappetrinn og malt rekkverk.

Innvendig har boligen malte glatte dører, fyllingsdør med glass og i kjelleren er det furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Samsvarserklæringer og FDV.

Veggene på badet har fliser. Taket har himlingsplater med innebygd spotbelysning.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 2 mm målt fra gulv ved dør til topp slukrist.

Det er plastsluk med synlig mansjett og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med helstøpt servant, overskap med speil og vegghengt høyskap. Det er veggmontert toalett med innebygd systerne og dusjhjørne med dusjdører i glass.

Det er elektrisk styrt vifte plassert i himling over dusjen.

Det er tilluft til rommet via spalte under dørbildet.

Vaskerom i kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har eldre standard med løsninger som medfører at det må oppgraderes/renoveres for å tåle dagens bruk.

Nøkkelfinfo:

- Rommet har ingen for tettesjikt/membran
- Det er vegger av malt betong og malte plater og himling med malte plater. Det er påvist avflassinger og saltutslag på betongvegger, som indikerer fukt i betong
- Gulvet er malt betong. Det er påvist sprekker og malingsavflassinger
- Fall til sluk er målt til 25 mm målt fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Fallforhold på gulvet er målt til 1:200, altså 1 cm fall over 2 meter
- Det er eldre stålsluk med rustskader
- Rommet har kun naturlig ventilering og det er ikke tilluftsløsning
- Det er skyllekar med åpent avløp til sluk og opplegg for vaskemaskin. Kran over skyllekaret lekker ved bruk

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og glassfronter.

Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålservant med oppvaskkum og avrenningsplate samt forkrommet kjøkkenkran.

Vegger over benkeplate har kitchen-wall plater.

Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.
Det er periodisk avtrekk i 1. etasjen via kjøkken og bad.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeår og nyere. Det er 2 sikringsskap i kjelleren. Sikringsskap for boenheten har automatsikringer og sikring for hovedstrøm har eldre skrusikringer.

Det er påvist røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen på mot nord og vest er ifølge eier fra 2013. Sørlig side har drenering fra byggeår (1967).

Bygningen har betonggrunnmur.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng med planert innkjørsel/biloppstillingsplass.

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type. Det er ikke informert om at det er utført arbeider på utvendige ledninger. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type og alder er ikke oppgitt, og det tas derfor utgangspunkt i at den er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	158 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	138 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvdel av vertikal delt tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Pga. manglende godkjente og byggemeldte tegninger må det tas spesifikt forbehold om at lovlig bruk kan være avhengig av søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

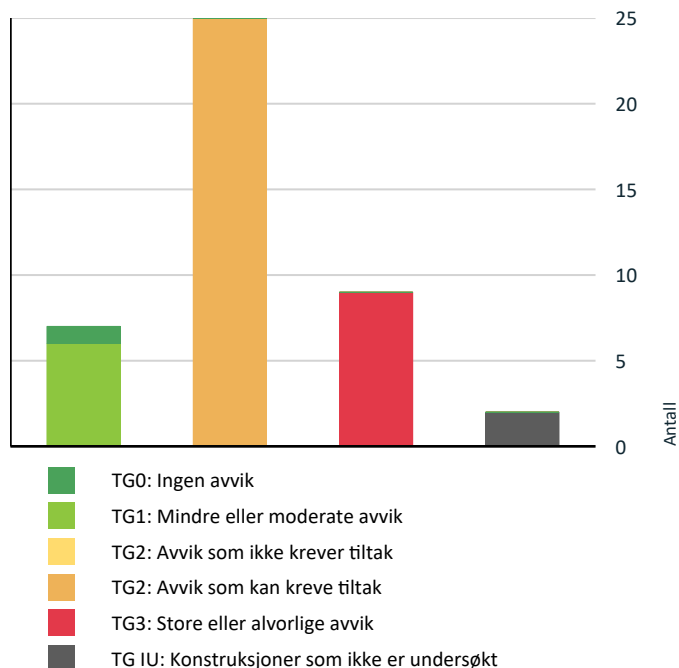
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Pga. manglende tegninger må det tas spesifikt forbehold om at lovlig bruk kan være avhengig av søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

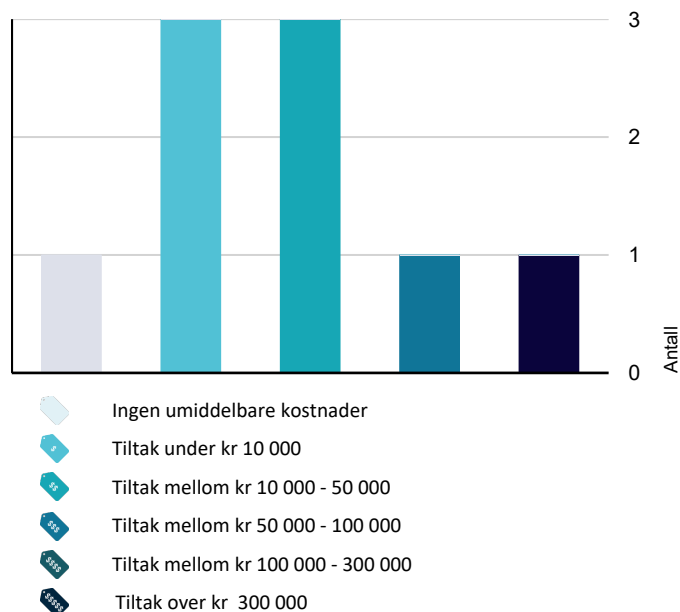
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen er eldre og materialer som er benyttet til taktekkning inneholder asbest og isolering av bl.a. rør, vegger og overflater kan inneholde asbestholdige materialer. Asbest skal behandles som spesialavfall og er helseskadelig dersom det ikke benyttes riktig verneutstyr ved behandling. Det anbefales å få undersøkt boligen for asbestholdige materialer før renovering/oppussing, og det anbefales i høyeste grad at eventuelle arbeider med asbest utføres av fagfolk.

Alle bygningsdeler er i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. I mange tilfeller kan forventet brukstid på bygningsdeler være både lengere og kortere enn antatt. 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 fra byggeåret.

Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger om årgang på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysning til 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 byggemeldte og godkjente tegninger bes framlagt til takstingeniøren. Dersom bygningsdelers alder ikke er formidlet til takstingeniør, vil det tas utgangspunkt i byggeår.

Arealer er målt med laser avstandsmåler (Bosch GLM 50-27 C) med automatisk summering av arealer, og er kvalitetssikret med minst 2 målinger fra forskjellige målepunkter der dette er mulig.

Høydeforskjeller er målt med nivålaser (Bosch GLL 2-15 G) med referansehøyde 50 mm, supplert med meterstokk.

Fuktmålinger med pigger og ev. fuktindikasjoner i materialer og relativ fuktighet (RH) er målt med PROTIMETER MMS3.

Oppsummering av avvik

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

Halvdel av vertikaldelt tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Krypkjeller - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Oljetank [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](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVDEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Kilde: Ambita

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Skiftet to stk. vinduer
2017	Modernisering	Overflateoppusset hovedetasjen
2017	Modernisering	Renovert bad
2017	Modernisering	Nytt kjøkken
2017	Modernisering	Nye sikringer i sikringsskap
2013	Modernisering	Dreneringsarbeider på nord- og vestsiden

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takplater av eternittmateriale fra byggeår. Det er undertak av taktrobord. Vannbord og møne har metallbeslag. Taket er besiktiget fra taknivå.

Eternitt inneholder asbest og skal behandles som spesialavfall. Asbest er helseskadelig dersom det ikke benyttes riktig verneutstyr ved behandling. Det anbefales å få undersøkt boligen for andre asbestholdige materialer før renovering/oppussing, og det anbefales i høyeste grad at eventuelle arbeider med asbest utføres av fagfolk.

Vurderingen er begrenset til hva som var synlig fra stige/rinn på taket. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse hvor man beveger seg rundt på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Taktekkingen er 58 år gammel, og er preget av manglende vedlikehold (mosevekster og slitasje). Min vurdering er derfor at over halvparten av taktekkings forventede brukstid er passert.

Undertaket er over 30 år gammelt og over halvparten av forventet brukstid er derfor passert.

Det er påvist råteskader i vannbord (under beslag), se bilde.

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.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Mosevekster på taktekket kan føre til nedsatt levetid og bør fjernes med egnede kjemikalier/verktøy. I dette tilfellet er det utbredte mosevekster på og mellom takplater, som kan kreve mer arbeider enn normalt vedlikeholdsarbeid.

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang av råteskader. Vannbord direkte over hovedytterdør må skiftes, men det kan være behov for å skifte ut flere.

Kostnadsestimatet er for utskifting av vannbord med påvist råteskade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Taktekke

Tilstandsrapport



Luftelyrer



Råteskader i vannbord

Nedløp og beslag

Boligen har takrennesystem, takfotbeslag, pipebeslag og luftelyrer i metall.

Det er montert stigetrinn for feier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er påvist mangelfull bortledning av vann fra taknedløp. Utløp i nærhet til grunnmur kan forårsake skader i grunnmuren dersom vann trekker inn, og kan forårsake f.eks. frostspengning og/eller fukt i konstruksjoner. I dette tilfellet er det både sprekker i grunnmuren i områder ved nedløp og det er påvist vanninnslag i kryperom under inngangsparti.

Det er påvist rust på innfestinger av takrenner og nedløp. Det er også påvist løse innfestinger på nedløp.

Det er påvist store lekkasjer i takrenner på nordlig side.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrennesystemet behøver utbedring eller utskifting av hele systemet.

På inngangspartiet er det lekkasje som har medført stående vann og isdannelser inn mot grunnmur og det er påvist vanninnslag i kryperom under inngangspartiet.

Takrenne over kjøkkenvindu har lekkasje i enden, som medfører at vann renner ned på platting.

Kostnadsestimatet er for utskifting av takrennesystem på nordlig side av boenheten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedløp mot grunnmur



Skade i nedløp



Løse innfestinger

Tilstandsrapport



Lekkasje i takrenne over inngangsparti

TG 2 Veggekonsruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen for å hindre oppbygging av fukt bak kledningen og potensielt i konstruksjoner. Husk å montere musesperre når det etableres bedre lufting (større åpninger).

Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det er foretatt stikkprøver i områder hvor det er påvist råte, men ikke alle kledningsbord på fasader er undersøkt. Pga. påviste råteskader bør det foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang og utbedringsbehov.



Råte i kledningsbord



Lite lufting i nederkant av kledningsbord

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med hanebjelker.

Det er lufting via luftelyrer over tak og ventil i vegg mot vest. Det er montert gangbart gulv på midten av kaldloftet.

Merknad:

Eier har etter befæringsdato utført utbedringer av avvik påvist på kaldloftet.

Gjennomføring fra kjøkkenet til kaldloftet var åpent, uten dampspærre og isolasjon.

Avviket har vært siden kjøkkenet ble pusset opp i 2017 og det kan ha oppstått fuktskader i konstruksjoner i området som følge av kondenseringer.

Det anbefales at gjennomføringen undersøkes for faglig utførelse og for fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende dampspærre i gjennomføringer fra rom under. Det mangler også stedvis isolasjon. Avvik gjelder dagens avtrekk fra kjøkken og hull fra tidligere avtrekk fra kjøkken.

Eier har etter befæringsdato utført utbedringer av avvik påvist på kaldloftet.

Gjennomføring fra kjøkkenet til kaldloftet var åpent, uten dampspærre og isolasjon.

Avviket har vært siden kjøkkenet ble pusset opp i 2017 og det kan ha oppstått fuktskader i konstruksjoner i området som følge av kondenseringer.

Det anbefales at gjennomføringen undersøkes for faglig utførelse og for fuktskader.

Det er avløpslufting avsluttet på kaldloftet.

Det er påvist misfarginger i undertak og takspærre mot vest. Det ble i denne sammenhengen foretatt fuktmålinger med pigger i treverk. Fuktmåling viste ca. 18 % fukttinnhold i trevirke korrigert for temperatur.

Det er påvist mindre vepsebol på kaldloftet. Årsak er at åpninger til kaldloftet ikke er tettet tilstrekkelig med f.eks. fluenetting.

Konstruksjonen har skjevheter: Det er synlig nedbøyning i takkonstruksjonen utenfra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Områder som mangler dampspærre og isolasjon mellom kaldloftet og oppvarmet rom under må tettes tilstrekkelig. Konsekvens av manglende dampspærre er luftlekkasjer og vanndamp kommer fra oppvarmede rom til kaldt rom og kan bl.a. forårsake kondenseringer. Konsekvens av manglende isolasjon er høyere varmetap fra oppvarmet rom. Områder med overnevnte avvik har vanskelig tilkomst og det er ikke undersøkt for fuktskader som kan være følger av avvik.

Avløpslufting avsluttet på kaldloftet kan medføre kondensproblemer og over tid også mulige fuktskader i trevirke. Luftingen bør avsluttes over yttertak.

Fuktmålinger: Treverk som inneholder over 17 vektprosent fuktinnhold har økt fare for muggsopp og over tid råte. Avviket kan ha sammenheng med utettheter i taktekingen, at varm luft kommer opp fra bolig under eller det kan være fuktig innelima på kaldloftet pga. utilstrekkelig lufting.

Nedbøyninger krever ikke nødvendigvis tiltak, men om takteking og undertak skal skiftes ut, bør skjevheter rettes opp i. Merk at skjevheter kan ha medført utettheter i takteking dersom det har vært bevegelser i konstruksjoner etter tekingen ble montert (i 1967).

Åpninger som tillater vepser/insekter å komme til bør tettes. Vepser er territoriale og kan medføre både allergiske reaksjoner og sjenanse for beboere.



Avløpslufting avsluttet på kaldloftet



Misfarginger i undertak og takspærre



Konstruksjoner



Utette gjennomføringer fra oppvarmet rom under

TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over inngangspartiet har lukket sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Manglende inspeksjon medfører at det er usikker tilstand. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse av taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Merk at det er påvist råteskader i vannbord over inngangspartiet, som medfører ytterligere risiko for avvik i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere av en fagperson.



Taket over inngangspartiet

Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduer i hovedetasjen er av forskjellig alder hvorav 2 stk. er skiftet i 2024.

Vinduer i kjeller er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er påvist sprukket glass i vindu med koblet glass i kjeller.

Innvendige vinduskarmer, foringer og listverk har slitasje ut over normal slitasje.

Utvendig vindusomramming er lagt helt ned på beslaget på det nederste vannbrettet, noe som har ført til at treverket har tatt opp fukt og det har oppstått malingsavflassing. Det er fare for at det kan danne seg råteskader i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Tiltak:

Slitasje på innvendig side kan utbedres.

Utvendig omramming: Det bør etableres minimum 6 mm spalte mellom vinduers utvendige omramming og beslag over nederste brettet - formål er å hindre treverket i å ta opp fukt og unngå oppsprekninger, malingsavflassing og fukt-/råteskader. Malingsavflassing kan utbedres med maling.



Vindusomramming helt ned på beslag



Slitasje på innvendige karmer/foring/listing i stue



Kjellervindu

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Ytterdøren er montert i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasser i trekonstruksjoner med adgang fra terreng via to trapper.

Konstruksjonen er innfestet på bygningskropp og opplagret på punktfundamenterte stolper på støpte fundamenter. Det er beisede terrassebord og rekkverk og levegg med spiler.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverkshøyde er målt til ca. 95 cm. Dagens forskriftskrav er at balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

Det er påvist løs spile på levegg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Løss spile kan festes med skruer.

Tilstandsrapport



Terrassen



Terrassen

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er platting foran hovedytterdøra.
Plattingen er konstruert i trevirke plassert på terreng og det er impregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterste terrassebord er skadet. Det er oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterste terrassebord kan skiftes ut.



Platting

TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper tilknyttet terrassen.

Trappene er konstruert i trevirke med innfesting i terrassen og opplagring på Lecablokker på terreng.

Det er trinnbord av beisede terrassebord og rekkverk med spiler.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Begge trapper har åpninger i rekkverk over 10 cm, som er maksimalt tillatt åpning i rekkverk i dagens forskrift. Åpninger er mellom trappetrinn og rekkverksspiler.

Det er påvist skader og slitasje på rekkverket i trapp 2, se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Skader og slitasje i på rekkverket forringer ikke funksjonen til rekkverket, og kan utbedres uten utskifting av deler.



Trapp 1



Trapp 2

Tilstandsrapport



Skade trapp 2

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og i kjeller er det gulv av betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte MDF-plater. Innvendige tak har himlingsplater og i kjeller er det trepanel.

Overflater i hovedetasje er pusset opp i 2017.
Trappegang, vindfang og kjeller har overflater fra byggeår.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist svellinger i MDF-plater på under vindu på soverom og under vindu og på vegg i stue. Årsak til svellinger under vinduer kan ære ufagmessig utførelse av vindusmontering. I stuen er svellinger oppstått pga. planter som har stått inntil veggen og avgitt fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier har etter befæringsdato utført tiltak på soverommet for å utbedre årsak til svellinger under vinduet. Følg med på området om svellinger igjen oppstår etter utbedringer eller om det utvikler seg før overflater utbedres.

Ved utvikling av svellinger må fagperson utføre fagmessige reparasjoner.

Overflater med svellinger kan utbedres lokalt.



Svellinger på veggoverflate under vindu på soverom



Svellinger på veggoverflate under vindu i stue



Svellinger på veggoverflate i stue

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på gulv i stuen på ca. 38 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimatet er for avretting i område med påvist høydeforskjell over standardens krav til godkjente måleavvik - i stuen. Tiltak medfører demontering av laminatgulv og gulvlister, flytting av vedovn, avretting med masser og remontering av demonterte deler. Merk at det kan være rimeligere måter å utføre avretting på enn med avrettingsmasser. Rådfrør med fagperson.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

Det er ikke informert om at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bygget er oppført før det kom krav om radonsikring i alle nye boliger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) har ingen kartleggingsdata over Vadsø by utenom at det er satt "usikker aktsomhet", og radon kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, det er vedovn i stuen og sotluke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i pipens overflatemateriale i stuen.

Det mangler ildfast plate foran vedovn. Platen ligger under vedovnen.

Det mangler utkraging i etasjeskillere - Formål er avstand til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser av pipen i stuen for å fastslå om sprekker kun er på overflatemateriale eller om også pipen har sprekker.

Det må etableres avstand til brennbart materiale i etasjeskillere mellom 1. etasje og kjeller samt mellom 1. etasje og kaldloft.

Kostnadsestimatet er for TG3-avvik: Ildfast plate som er plassert under vedovnen må trekkes ut slik at den dekker gulvet foran vedovnen i en avstand ut til minimum 300 mm fra døråpningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



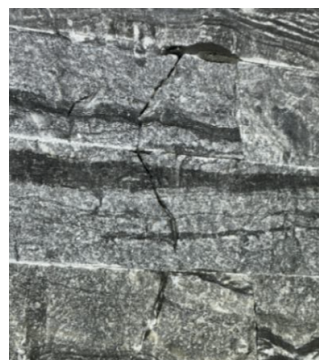
Ildsted i stuen



Sotluke i kjelleren



Ildfast plate feil plassert



Sprekker i pipens overflatematerialer

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i kjelleren har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,2 %, som er innenfor normalt fukttinnhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist saltutslag og avlassinger på overflate på betongvegg mot nord på vaskerommet i kjelleren, som indikerer fukt i betongen. Merk at det er etablert ny drenering utenfor det aktuelle området, som kan bety at saltutslag er forekommet før ny drenering ble lagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Åpen betong med saltutslag bør rengjøres og overvåkes for utvikling av indikasjoner på fukt. Dersom det over tid oppstår nye saltutslag, kan det være behov for tiltak med tettesjikt/drenering.



Saltutslag og avflassinger på betongvegg mot nord

! TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjelleren under stuen har adgang via luke i vegg i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Det er påvist råteskader i materialer. Materialene er ikke konstruksjoner, men råte betyr at det er fuktproblematikk. Det ble utført fuktmåling med pigger i trevirke som påviste høyt fuktinnhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over 28 %, som betyr mettede fibre og fritt vann i materialet.

Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er påvist råteskader og høye fuktverdier i trevirke, som betyr at det er et pågående fuktproblem.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Alt av organiske materialer må fjernes og det må foretas nærmere undersøkelser av drenering/tettesjikt langs grunnmurens sørlige side. Det kan ikke utelukkes behov for redrenering i området.

Det må utføres ytterligere undersøkelser av trebjelkelaget i etasjeskiller i kryp kjelleren.

Kostnadsestimatet er for fjerning av organiske materialer lagret i kryp kjelleren, og for ytterligere undersøkelser av konstruksjoner, ikke for utbedring av avvik som måtte påvises av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kryp kjelleren



Kryp kjelleren



Etasjeskiller i kryp kjelleren



Fuktig og råteskadet trevirke

! TG 3 Kryp Kjeller - 2

Det er også kryperom under inngangspartiet under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er påvist synlig vann i kryperommet. Årsak er stor lekkasje i takrenne og flatt terreng inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:

Takrennen må utbedres for å hindre videre skadepotensiale, og terrenget på utsiden må justeres for å føre overflatevann bort fra bygningskroppen. Disse tiltakene er beskrevet i avsnittene "Nedløp og beslag" og "Terrengforhold".

Det må utføres ytterligere undersøkelser av trebjelkelaget i etasjeskiller i krypkjelleren.

Kostnadsestimatet er for ytterligere undersøkelser av konstruksjoner, ikke for utbedring av avvik som måtte påvises av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kryperom under inngangspartiet

Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper med laminatbord i trappetrinn og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper i begge trapper. Dagens forskriftskrav er at det skal være håndløper på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



Innvendig trapp



Innvendig trapp

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, fyllingsdør med glass og i kjelleren er det furu fyllingsdører.

Malte glatte dører og dør med glass er fra 2017.
Dører i kjeller er fra byggeår.

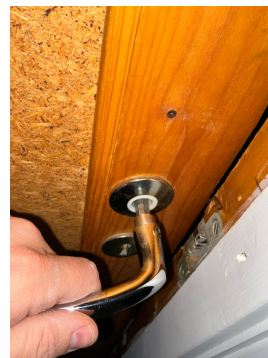
Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til bod i kjelleren lar seg ikke lukke pga. skjevheter.
Dør fra trapperom/gang er treg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Dør til bod

Tilstandsrapport



Dør fra trapperom/gang

Brannceller

Utførelsen av brannskille mellom brannceller er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.



Murt vegg mellom brannceller (boenheter)

Innvendig rekkverk

Det er rekkverk mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde er måt til ca. 90 cm. Krav til rekkverkshøyde i dagens forskrift er minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til utbedring opp til dagens forskriftskrav.



Rekkverk mellom 1. etasje og kjeller

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Samsvarserklæringer og FDV.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene på badet har fliser. Taket har himlingsplater med innebygd spotbelysning.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Døren er innenfor servantens våtzone, og det er ikke informert om eller påvist at materialer (dørblad, dørkarm og omramming) er fuktsikret for å tåle påkjenningen plasseringen medfører.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2 mm målt fra gulv ved dør til topp slukrist. Det er oppkant ved dørterskel, men det er ikke påvist at det er oppkant på membranen bak fliser.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet mot sluk. Minimumskravet for fall mot sluk er 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i en avstand på 80 cm ut fra sluk/dusjens nedslagsfelt. Funksjonstest med vann på gulvet viser at vann ikke går til sluk.

Dersom det ikke er fall mot sluk på hele gulvet må det for lekkasjesikring etableres oppkant på membran/tettesjikt ved dørterskel på minimum 15 mm og 25 mm over slukens nivå. Det er oppkant ved døren, men det er ikke påvist at det er tett membran bak flisoverflate.

Det er påvist hulrom under fliser ved dør. Hulrom under fliser må ikke forveksles med "bom" som betyr løse fliser.

Hulrom under fliser oppstår når det ikke er full heft mellom flis og underlaget.

Fliser sjekkes for hulrom og "bom" ved bruk av metall (skrujern, stav eller lignende) som hamres forsiktig mot flisoverflaten for å høre etter unormale lyder og for å se etter bevegelser i overflate. Alle tilgjengelige fliser undersøkes. Vurdering av avvik er forskjellig ut ifra mønster hulrommet forekommer på og hvor det påvises eventuelle bom i fliser. Ved registrering av hulrom eller bom på tilfeldige steder i våtrommet, ansees årsak å størst sannsynlig være utilstrekkelig med flislim/heft ved legging av fliser pga. ufagmessig utførelse.

Dersom det er i område som regelmessig/ofte utsettes for fritt vann (f.eks. i dusj), og/eller det er over et større område, er det risiko for at flislimen har sluppet fra underlaget. Årsak til dette kan være deformasjonsbevegelser i underlaget fra f.eks. fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall til sluk, enten lokalt i dusjen eller på hele gulvet.

Dersom det etableres lokalt fall i sluk, må det påvises eller etableres oppbrett på membran under fliser ved dørterskel.

Overvåk område hvor fliser har hulrom under. Dersom hul-lyden utvikler seg eller det oppstår sprekker i fliser eller flisfuger må det utføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak samt fliser/fuger må skiftes ut.



Hulrom under flis

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig mansjett og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er synlig utett slukmansjett, se bilde. Årsak er helt klart ufaglig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Både sluket og membranen må skiftes.

Slukmansjett i sluk er tetningen mellom membran på gulv og sluk. Oppgaven er å skape et vanntett sjikt i overgangen mellom gulv og sluk. Dersom denne ikke er tett er det stor fare for fukt i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er for TG3-avvik: Overgangen mellom membran på gulv og sluk, altså slukmansjetten, må skiftes ut. Tiltaket medfører løsning av fliser i et område rundt sluken og det må legges ny membran og mansjett.

Tips: Etabler gjerne lokalt fall i dusjsonen samtidig om det lar seg gjøre, jf. avsnitt "Bad - Overflater Gulv".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk i dusj



Utett mansjett mellom gulv og sluk

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med helstøpt servant, overskap med speil og vegghengt høyskap. Det er veggmontert toalett med innebygd sistene og dusjhjørne med dusjdører i glass.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekk i servant.

Eier informerer at det ved et uhell oppstod sprekk i servanten. Sprekken er gjennomgående og lekker vann.

Konsekvens/tiltak

- Servanten må skiftes.

Eier har etter befaringsdato utbedret sprekken med silikon, men dette er kun midlertidig løsning som kun tetter midlertidig, og sikrer ikke videre utvikling av sprekken.

Kostnadsestimatet er for utskifting av kun servanten, ikke tilhørende innredning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i servant



Gjennomgående sprekk i servant

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte plassert i himling over dusjen. Det er tilluft til rommet via spalte under dørbladet.

Det er ikke registrert avvik på plasseringen av viften med forbehold om at den har tilfredsstillende IP-klassifisering.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist misfarginger rundt viften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket bør undersøkes nærmere fra overliggende kaldloft for å fastslå om det er et pågående fuktproblem. Sjekk om dampsperre er tett og at det er tilstrekkelig isolasjon rundt gjennomføringen.

Tilstandsrapport



Avtrekk i himling over dusjen

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilliggende soverom bak dusjen uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjoner

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har eldre standard med løsninger som medfører at det må oppgraderes/renoveres for å tåle dagens bruk.

Nøkkelinfo:

- Rommet har ingen for for tettesjikt/membran
- Det er vegger av malt betong og malte plater og himling med malte plater. Det er påvist avlassinger og saltutslag på betongvegger, som indikerer fukt i betong
- Gulvet er malt betong. Det er påvist sprekker og malingsavlassinger
- Fall til sluk er målt til 25 mm målt fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Fallforhold på gulvet er målt til 1:200, altså 1 cm fall over 2 meter
- Det er eldre stålsluk med rustskader
- Rommet har kun naturlig ventilering og det er ikke tilluftsøsning
- Det er skyllekar med åpent avløp til sluk og opplegg for vaskemaskin. Kran over skyllekaret lekker ved bruk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vaskerom



Vaskerom



Sluk i gulv under skyllekaret

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner har betongvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Merk at det er påvist malingsavlassinger og saltutslag på vegg rund skyllekar (våtsone). Dette er noe som må undersøkes nærmere før rommet eventuelt totalrenoveres.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og glassfronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålservant med oppvaskum og avrenningsplate samt forkrommet kjøkkenkran. Vegger over benkeplate har kitchen-wall plater. Det er kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svellinger i kjøkkenfont inne i underskap under servanten. Skaden er opp under servanten og kommer av utett fuge mellom servant og benkeplate.

Det er skade på sidelist på benkeplaten ved inngangen til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har etter befaringstidspunktet tettet mellom servant og benkeplate med silikon. Svellinger er ikke synlig og det er ikke fare for videre utviklinger. Ingen ytterligere tiltak kreves.

Sidelisten bør skiftes ut eller skaden bør utbedres på annen måte for å unngå videre utvikling, og at det oppstår skarpe kanter som personer kan skade seg på.



Kjøkken



Kjøkken



Svellinger inne i kjøkkenfont

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Avtrekk over kokesone

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger av kobber som er over 25 år har passert over halvparten av forventet brukstid.

Det er påvist korrosjon på vannrør av kobber.

Når kobberør korroderer oppstår det en grønn masse som kan tyde på at det er eller har vært lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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



Korrosjon på kobberør

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i kjeller har tydelige tegn på alder i form av rennemerker.

Ved funksjonstest av kjøkkenservanten oppstod det "klukking" fra avløpet en tid etter tømning. Dette indikerer at det er redusert funksjon et sted i systemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Avløpsrør i kjeller

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger. Det er periodisk avtrekk i 1. etasjen via kjøkken og bad.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank i vaskerommet

! 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 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.

Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeår og nyere. Det er 2 sikringsskap i kjelleren. Sikringsskap for boenheten har automatsikringer og sikring for hovedstrøm har eldre skrusikringer.

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.
1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det mangler per dags dato samsvarserklæring på montering av varmtvannstanken. Innhent dokumentasjon eller få arbeidet sjekket av godkjent elektriker som kan dokumentere riktig utførelse.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

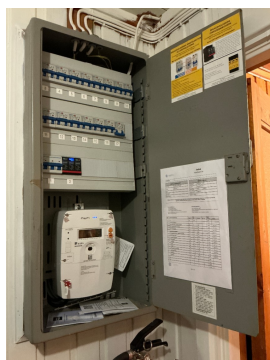
Nei

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



Sikringsskap for boenheten



Sikringsskap for hovedstrøm,

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er påvist røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen på mot nord og vest er ifølge eier fra 2013. Sørlig side har drenering fra byggeår (1967).

Det er påvist grunnmursplast på nordsiden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke informert om type drenering. Det er påvist indikasjoner på at det mangler fuktsikring på sørlig side av grunnmuren. Det er råteskadet materiale (ikke bærende konstruksjoner) og fukt på bakken i krypkjeller mot sør, se avsnitt "Krypkjeller" for ytterligere informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å fastslå om det er behov for utskifting eller utbedring av tettesjikt/drenering på sørlig side.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er påvist sprekkdannelser flere steder på grunnmuren.

Det er også krakeleringer i og avflassing i og utvendig puss.

Det er synlige misfarginger på innsiden av grunnmuren i krypkjeller. Årsak er fukt. Se avsnitt "Krypkjeller" for mer informasjon.

Det er påvist vann i kryperom under inngangsparti. Se avsnitt "Krypkjeller" for mer informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Åpne sprekker i grunnmur kan medføre at vann kommer inn i konstruksjonen og til innenforliggende bygningsdeler, og dersom vann i sprekker fryser vil sprekker kunne utvikle seg ytterligere. Sprekker må utbedres, og det anbefales rådgjøring med fagperson for å fastslå årsak og metode for tiltak.



Sprekker i grunnmur



Avflassing av puss



Vann renner inn i kryperom

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng med planert innkjørsel/biloppstillingsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Det er avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Terrenget på nordlig side av boligen er flatt inn mot grunnmuren.

Det er påvist stående vann inn mot grunnmuren på nordlig side.

Eiendommen ligger i NVEs kart for flomaktsomhet innenfor aktsomhetsområde for flom tilknyttet Landhuselva vest for eiendommen.

Området ligger i NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette betyr at dersom det skal foretas spesifikke tiltak i området, må det avklares om et planlagt tiltak ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må foretas terrengjusteringer for å lede overflatevann bort fra bygningen. Krav i dagens forskrift er helning bort fra bygningskropp på minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen. Hensikten er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Kontakt kommunen eller NVE for mer informasjon vedrørende aktsomhet for flom og kvikkleireskred ved tiltak på eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type. Det er ikke informert om at det er utført arbeider på utvendige ledninger. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Med utvendige vann- og avløpsrør menes rør som er utenfor bygningskroppen, vanligvis fra grunnmur og ut. Disse ledningene er skjulte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Tanken er av ukjent type og alder er ikke oppgitt, og det tas derfor utgangspunkt i at den er fra byggeår.

Tanken ligger foran garasjen og var på befaringsstidspunktet ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanken bør pga. alder gjennomgå en grundig inspeksjon for å fastslå type og tilstand.

Oljetank

Eier informerer at utvendig nedgravd oljetank i 2013 ble fjernet i forbindelse med dreneringsarbeider.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Om ikke dokumentasjon kan innhentes, anbefales det ytterligere undersøkelser for å fastslå at den er fjernet, eventuelt renses og fylt med masser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Kilde: Tidligere takst

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse. Bygget er ikke tilstandsvurdert. Åpenbare feil og mangler er nevnt.

Garasjen er konstruert i uisolert bindingsverk på betongsåle

Fasaden har stående kledning.

Takkonstruksjonen er saltak-utformet sperretak tekket med pappshingel.

Det er leddport med elektrisk garasjeportåpner.

Gulvet er ubehandlet betong med noe sprekker.

Innvendige vegger er åpent bindingsverk.

Det er innlagt strøm. Det er synlige uisolerte elektriske koblinger (berøringsfare).

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

138 m²/138 m²

Halvdel av vertikaldelt tomannsbolig: Vindfang, Trapperom, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, 3 Bod, Kryperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen består av halvdel av vertikaldelt tomannsbolig på ett plan pluss kjeller samt en garasje.

Bygningen normal standard på overflater og innredninger, med oppgraderingsbehov av bl.a. vaskerom i kjeller, takteking og innvendige vann- og avløpsrør.

Boligen har hensiktsmessig planløsning og med 3 soverom, bad og vaskerom passer boligen for familie eller par.

Eiendommen ligger i etablert barnevennlig boligområde med lite gjennomgangstrafikk.

Priser på tilsvarende boligeiendommer i Vadsø varierer etter standard, størrelse og beliggenhet. Disse vurderingene er lagt til grunne for markedsvurdering av denne eiendommen.

Markedsverdien er satt ut fra en totalvurdering av eiendommen, sammenlignbare eiendommer og en positiv trend i boligmarked i Vadsø.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Julius Baumanns gate 3A ,9803 VADSØ 106 m² 1967 3 sov			24-06-2021	1 700 000	1 600 000		1 600 000	15 094
2	Terje Wolds gate 18 ,9803 VADSØ 121 m² 1968 3 sov			18-10-2023	2 190 000	1 800 000		1 800 000	14 876
3	Julius Baumanns gate 2B ,9803 VADSØ 106 m² 1967 3 sov			09-05-2021	1 700 000	1 550 000		1 550 000	14 623
4	Julius Baumanns gate 5A ,9803 VADSØ 138 m² 1967 3 sov			05-12-2024	1 290 000	1 200 000		1 200 000	8 696

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

Kommunale avgifter	Kr.	25 008
Boligforsikring, fullverdi	Kr.	8 533
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 500

Teknisk verdi bygninger

Halvdel av vertikaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Halvdel av vertikaldelt tomannsbolig	Kr.	3 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	240 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 240 000

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.	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Kommentar

Tomten er felleseie

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

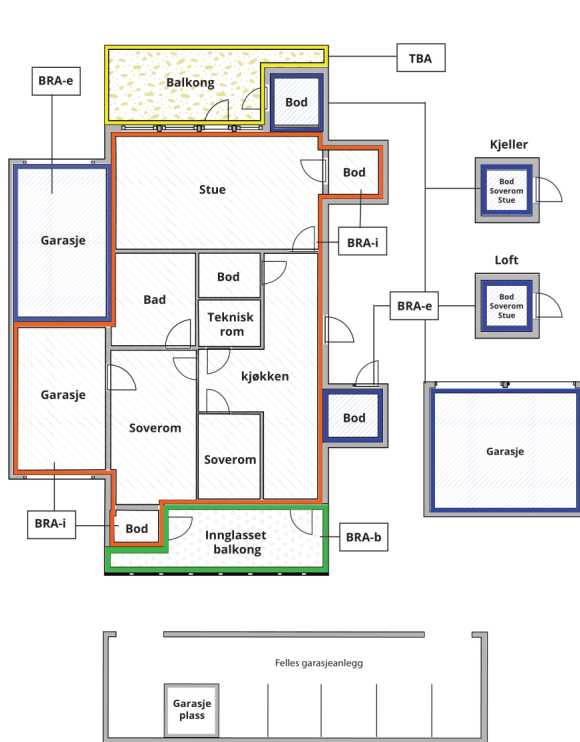
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggtetnisk 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

Halvdel av vertikaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	92			92	54
Kjeller	46			46	
SUM	138				54
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Trapperom/gang, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller	Gang m/trapp, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3, Kryperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Pga. manglende godkjente og byggemeldte tegninger må det tas spesifikt forbehold om at lovlig bruk kan være avhengig av søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	

SUM		20
SUM BRA	20	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Pga. manglende tegninger må det tas spesifikt forbehold om at lovlig bruk kan være avhengig av søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Halvdel av vertikaldelt tomannsbolig	112	26
Garasje	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Svein Kandola	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	11	245		1	1425 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse Kanabakken 6 A							
Hjemmelshaver Amiri Khadijeh, Mohammadi Mushtaba							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i "ytrebym" i Kanabakken, som er et etablert barnevennlig boligområde stort sett bestående av identiske tomannsboliger med lite gjennomgangstrafikk.
Det er nærhet til både barnehage og dagligvarebutikk innenfor få minutter gangavstand.
Nord for eiendommen er det bl.a. naturområde, snøscooterløyper, fiskevann og turstier.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng med planert innkjørsel/biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med treterrasser, Det er parkeringsplass på grusbelagt gårdsplass og i garasje.

Tinglyste/andre forhold

Tomten er registrert som felleseie. Privatrettslige forhold som bruk og vedlikehold må avklares med dagens eiere.

Videre er det ikke opplyst om andre forhold utover hva offentlig tilgjengelig grunnbokutskrift viser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
42 945	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

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 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.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GR6878>

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