



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Terneveien 8, 9800 VADSØ

 VADSØ kommune

gnr. 12, bnr. 69

Markedsverdi

450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 22334-1107

Referansenummer: CN3875

Foretak: Valva Byggebistand AS

Takstingeniør: Frank Steve Lindseth



byggeb**istand**

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frank Steve Lindseth'.

Frank Steve Lindseth

Uavhengig Takstingeniør

fsl@byggebistand.com

950 83 200

BMTF byggebistand

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningsakkyndig, 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.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har flere bygningsmessige avvik som krever utbedring. Grunnmuren har sprekkeformasjoner og ligger delvis utenfor bunnsvillen, sannsynligvis på grunn av utsig av masser. Tiltak bør inkludere geoteknisk vurdering, stabilisering og utbedring av sprekker for å forhindre setningsskader og strukturelle problemer.

Takkonstruksjon, pipe og tak viser råteskader, skjevheter og sprekker som kan svekke bæreevnen og medføre fuktskader. Yttervegger skjevhet i konstruksjon ,samtfukt og råteskader Vinduer og ytterdør har råteskader og redusert funksjon, mens gulv og vegger har hull, fukt- og råteskader samt uferdig listverk.

Kjøkkeninnredningen er eldre og lite funksjonell, med manglende kran på utslagsvask, hull og fukt i gulv, samt vanskelig åpne/lukke skap og skuffer. Vann- og avløpsrør er eldre, og stoppekran kunne ikke påvises.

Avløpsrør av støpejern har sannsynligvis passert forventet levetid, og rørinspeksjon anbefales. Trappen er bratt med korte inntrinn og mangler rekkverk, noe som gir økt fallrisiko. Tiltak inkluderer reparasjon, utskifting og justering av bygningsdeler for å sikre funksjon, sikkerhet og inneklima.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ringmur av betong ,etasjeskille med bjelkelag over med krypkjeller , tømmervegger med liggende utvendig kledning, Åstak ,undertak av panelbord , takteking med takpapp takrenner og nedløp av plast ,

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av malte overflater og benkeplate av tre med belegg.
Ingen hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Lett skrånet tomt

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m ²
Totalpris	450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

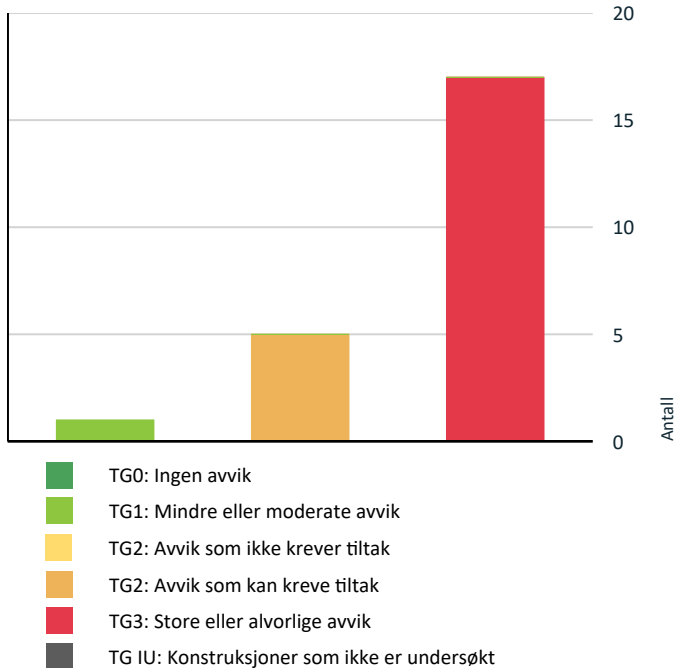
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

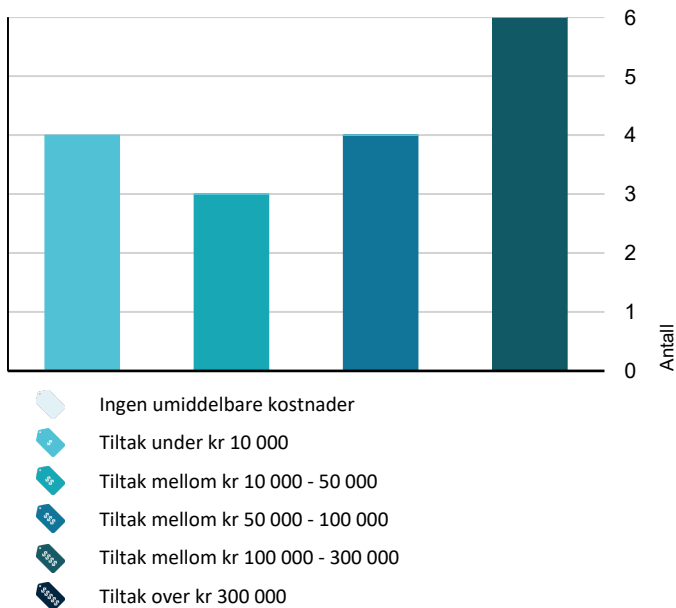
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Usikkert eksakt byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takpapp som taktekke sannsynligvis fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Taktekkingen fremstår i vesentlig dårlig forfatning. Det er påvist åpning i overgangen mellom taktekking og skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Tiltak:

Det anbefales snarlig utbedring eller full utskifting av taktekkingen. Overgangen til skorsteinen må tettes forskriftsmessig for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvens:

Åpninger i taktekking medfører økt risiko for vanninntrengning, fuktskader i undertak og konstruksjoner, samt redusert levetid på takkonstruksjonen. Manglende tiltak kan resultere i omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner av plast monter på kun deler av bygget, usikkert årstall på montert takrenner

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er kun montert takrenner på deler av boligen. Pipebeslag mangler på taket, noe som har medført lekkasje ved overgangen til pipen. Det er i tillegg observert manglende takstige og feierplattform.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Tilstandsrapport

Tiltak:

Det bør etableres komplette takrenner rundt hele bygningen for å sikre kontrollert avrenning.

Pipebeslag må monteres og tettes forskriftsmessig for å hindre videre vanninntrengning.

Takstige og feierplattform skal installeres i henhold til krav, for å ivareta sikker adkomst for feiing og tilsyn.

Konsekvens:

Manglende takrenner kan føre til ukontrollert vannavrenning med påfølgende skader på fasade, grunnmur og utearealer. Fravær av pipebeslag har allerede resultert i lekkasje, med risiko for fuktskader i takkonstruksjonen. Manglende takstige og plattform innebærer at feiervesenet kan nekte å utføre feiing og tilsyn, noe som kan gi pålegg om utbedring samt brannsikkerhetsmessige konsekvenser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Veggkonstruksjon

Vegger med tømmerkonstruksjon Utvendige fasader er kledd med liggende kledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldigvalgte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er observert betydelige råteskader og synlige fuktskader og manglende utvendig vedlikehold i bygningsdeler. Videre er det registrert manglende lufting, skader på utvendig kledning samt skjevhet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tiltak:

Skadede og råtesvekkede konstruksjoner må skiftes ut
Utvendig kledning må utskiftes

Det bør etableres tilfredsstillende lufting for å hindre videre fuktproblematikk.

Skjevheter i konstruksjonen bør undersøkes nærmere og utbedres der det er nødvendig.

Konsekvens:

Råte- og fuktskader kan medføre svekket bæreevne og redusert levetid for bygningskonstruksjonene. Manglende lufting vil kunne gi økt risiko for ytterligere fukt- og råteskader. Skader på kledning reduserer byggets beskyttelse mot nedbør og forverrer skadeutviklingen. Skjevheter i konstruksjonen kan være tegn på underliggende setningsskader eller svekkede bærekonstruksjoner, noe som kan kreve omfattende utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av åstakkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er observert omfattende skjevheter i takkonstruksjonen. Videre er det registrert fukt- og råteskader, samt lekkasjer ved gjennomføringer i taket.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tiltak:

Utfør en grundig inspeksjon av takkonstruksjonen for å kartlegge skadeomfanget, med spesiell fokus på undertaket og områder rundt gjennomføringen ved pipen.

Bytt ut eller forsterk råteskadede deler i undertaket.

Tettingsarbeid ved gjennomføringen ved pipen må utføres forskriftsmessig for å hindre lekkasjer.

Vurder skjevheter i konstruksjonen sammen med fagkyndig for eventuell retting eller utskifting.

Konsekvens:

Råteskader i undertaket kan svekke takkonstruksjonens bæreevne og føre til følgeskader på underliggende bygningsdeler.

Fukt ved gjennomføringen ved pipen kan medføre lekkasjer, ytterligere fuktskader, muggvekst og redusert innemiljø.

Skjevheter i konstruksjonen kan tyde på strukturelle problemer som på sikt kan kreve større utbedringer og medføre betydelige kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



fukt ved pipe



råteskade ved pipe



åpning ved pipe mangler beslag



begynnend råteskade undertak

! TG 3 Vinduer

Malte vinduer av tre med koblet glass sannsynligvis fra byggeåret

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer fremstår med råteskader og sprekker i treverket, det er også registrert spurkne glass i vinduer, samt vinduene er vanskelig å åpne

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer fremstår i så dårlig stand, at alle vinduer må skiftes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Dører

Malt hoveddør sannsynligvis fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Ytterdøra er defekt, den fremstår med sprekker og råteskader, for å åpne og lukke døra må det brukes hjelpemidler

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Ytterdøra må skiftes.

Konsekvens:

En dør som må åpnes med hjelpemidler kan utgjøre risiko ved rømmingssituasjoner og reduserer brukervennligheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Gulv av gulvbord, lakkert og ubehandlet

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tilstandsrapport

- Overflater har en del slitasjegrاد utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Gulvet har flere hull, ca. 45 mm i diameter, forårsaket av tidligere vannskade på ca. 30 cm over gulv, samt isdannelse på gulvet.

Det er påvist museekskremer på gulvet.

Hull under utslagsvask på kjøkkenet er registrert.

Hull, merker og avflasket maling er observert i vegger og himling.

Listverk er uferdig eller mangler enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Tiltak:

Inspiser gulvets tilstand grundig for å vurdere om deler må skiftes eller repareres.

Fjern museekskremer og gjennomfør tiltak for å hindre ny museaktivitet, som tetting av hull og sprekker.

Reparer hull under utslagsvask og andre synlige hull i gulv og vegger.

Puss og mal overflater med avflasket maling; utbedre merker og småskader i vegger og himling.

Fullfør eller ettermonter listverk for å sikre et komplett og ferdig inntrykk.

Konsekvens:

Ubehandlete hull og tidligere vannskader kan føre til videre skader på gulv og underliggende konstruksjoner, inkludert muggvekst og svekket bæreevne.

Museaktivitet kan medføre hygieneproblemer, skade på bygningsmaterialer og risiko for helseskadelige stoffer.

Hull og uferdige flater reduserer boligkomfort og kan føre til ytterligere slitasje over tid.

Manglende eller uferdig listverk påvirker estetikk og kan gjøre det vanskelig å sikre vegg-gulv-skjoter mot fukt og skitt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

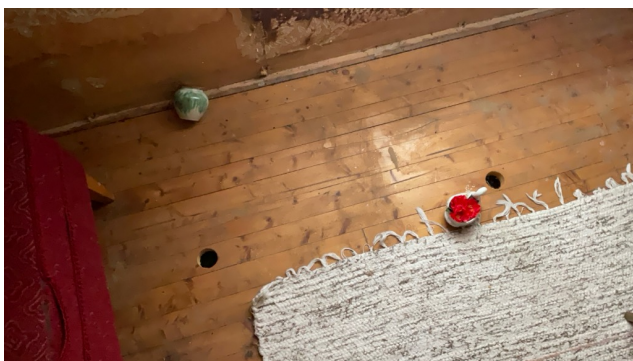


! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjesskiller, over bakken samt mot loft

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjesskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Tilstandsrapport

Gulvet har høydeforskjeller på ca. 25 mm innenfor 2 meter fra laserpunktet, og over 40 mm over hele rommet, ca. 4 meter fra laserpunktet. Dette overskrider gjeldende toleransekrav for planhet på gulv.

Det er påvist fukt- og råteskader i enkelte gulvbjelker.

Tilstandsgrad: TG3 (store avvik).

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Tiltak:

Utfør en grundig inspeksjon av gulvkonstruksjonen for å kartlegge skadeomfanget.

Rett opp gulvets høydeforskjeller ved utbedring eller utskifting av gulvbjelker og gulvplate, i samsvar med gjeldende standarder.

Skift ut eller forsterk råteskadede gulvbjelker for å sikre bæreevne og stabilitet.

Kontroller tilstøtende konstruksjoner for fukt og råteskader, og utfør nødvendige tiltak for å hindre videre skade.

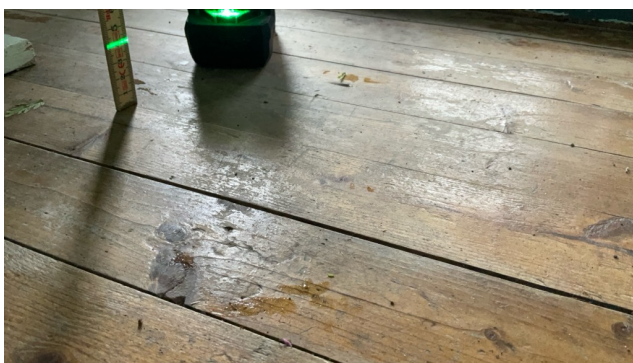
Konsekvens:

Gulv med betydelige høydeforskjeller kan medføre risiko for snubling, redusert komfort og problemer ved montering av inventar.

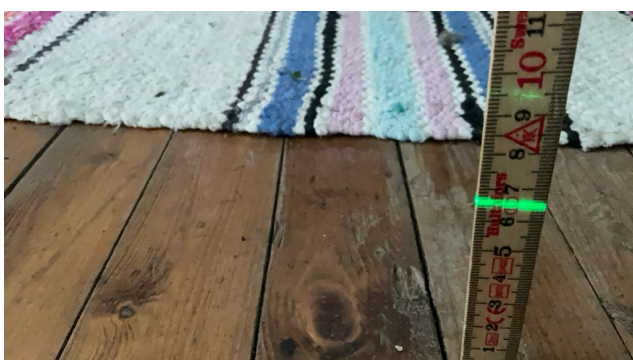
Fukt- og råteskader i gulvbjelker kan svekke konstruksjonens bæreevne og føre til følgeskader på underliggende bygningsdeler.

Ubehandlet skade kan utvikle seg til omfattende konstruksjonsproblemer og medføre høye kostnader ved reparasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



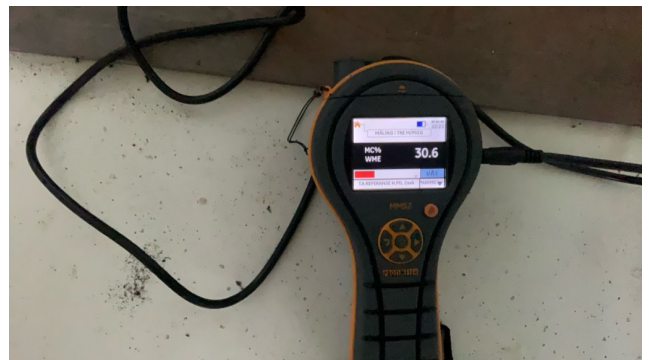
Laserpunkt



ca 2 meter fra laserpunkt , 25 mm høydeavvik



4 meter fra laserpunkt , 40mm høydeavvik



TG 2 Radon

Bygget er 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 på boligen

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 3 Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tilstandsrapport

Det er påvist sprekker i pipa.

Manglende tetting mellom etasjeskiller.

Yttertak/taktekking viser tegn til slitasje eller avvik fra forskriftsmessig tilstand.

Tiltak:

Inspiser pipen grundig og vurder reparasjon eller tetting av sprekker for å hindre lekkasje og brannrisiko.

Tetting mellom etasjeskiller bør utbedres for å hindre trekk, varmetap og fuktskader.

Kontroller yttertak og taktekking, og utfør nødvendig utbedring eller utskifting av skadede deler for å sikre tett og forskriftsmessig tak.

Konsekvens:

Sprekker i pipa kan medføre risiko for lekkasjer, redusert funksjon av ildsted, og i verste fall brannfare.

Manglende tetting mellom etasjeskiller kan gi trekk, energitap, fuktskader og redusert inneklimate.

Slitasje på yttertak/taktekking kan føre til lekkasjer, videre fuktskader i takkonstruksjon og bygningsdeler, samt økte reparasjonskostnader på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Tiltak:

Inspiser pipen grundig og vurder reparasjon eller tetting av sprekker for å hindre lekkasje og brannrisiko.

Tetting mellom etasjeskiller bør utbedres for å hindre trekk, varmetap og fuktskader.

Kontroller yttertak og taktekking, og utfør nødvendig utbedring eller utskifting av skadede deler for å sikre tett og forskriftsmessig tak.

Konsekvens:

Sprekker i pipa kan medføre risiko for lekkasjer, redusert funksjon av ildsted, og i verste fall brannfare.

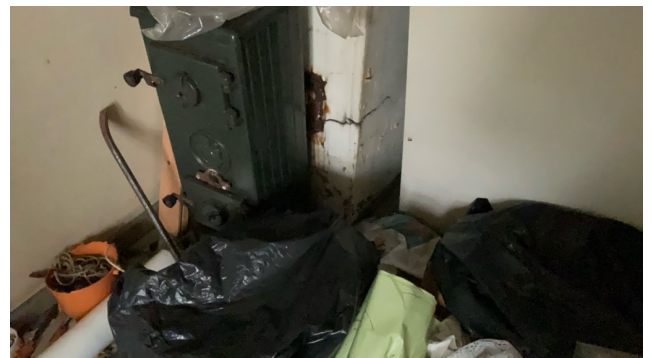
Manglende tetting mellom etasjeskiller kan gi trekk, energitap, fuktskader og redusert inneklimate.

Slitasje på yttertak/taktekking kan føre til lekkasjer, videre fuktskader i takkonstruksjon og bygningsdeler, samt økte reparasjonskostnader på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipe ikke tett i etasjeskille ,



! TG 3 Innvendige trapper

Malt trapp til loft

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er bratt med 62° stigning og frihøyde på kun 135 cm. Inntrinn på den nederste delen av trappen er korte, kun 10 cm. Trappen mangler rekkverk og håndlist langs vegg.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Tiltak:

Trappa må skiftes for å oppfylle minimumskrav i henhold til byggforskrifter.

Konsekvens:

Bratt trapp med korte inntrinn og lav frihøyde medfører økt risiko for fall og personskaade.

Manglende rekkverk og håndlist reduserer sikkerheten ytterligere og gjør trappen utilfredsstillende for daglig bruk.

Ubehandlet kan dette medføre både helse- og sikkerhetsrisiko og krav om utbedring fra myndigheter ved salg eller tilsyn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Innvendige dører

Boligen har 3 innvendige dører, malte fyllingsdører og finert dør,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Det er påvist skade samt avflasset behandling på dører, dørene tar i karm, og er vanskelig å åpne og lukke, samt defekte dørvrider

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting av flere innvendige dører.
- Tiltak:

Enkelte dører tar i karmen og er noe vanskelige å åpne, og bør derfor justeres for å sikre optimal funksjon. I tillegg er det påvist slitasje på malingen på noen dører, som bør behandles for å beskytte overflaten og opprettholde et godt estetisk utseende. Utskifting av dørene må vurderes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Eldre kjøkken benk med skuffer og et skap, samt et høyskap, benkeplate av tre med belegget overflate, kun utslagsvask på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Tilstandsrapport

Eldre og lite funksjonell kjøkkeninnredning.

Utslagsvasken er eldre, ikke montert i nærheten av innredningen, og kran mangler.

Skapdører og skuffer er vanskelige å åpne og lukke.

Hull i gulvet under utslagsvask.

Påvist fukt i gulvet på kjøkkenet.

Tiltak:

Vurder utskifting av kjøkkeninnredning for å bedre funksjon og ergonomi.

Installer korrekt plassert utslagsvask med fungerende kran.

Reparasjon eller utskifting av skapdører og skuffer for å sikre normal funksjon.

Utbedring av hull i gulv og kontroll av konstruksjonen under utslagsvask.

Undersøk årsak til fukt og utbedre for å forhindre videre skader.

Konsekvens:

Dårlig funksjon på kjøkkenet reduserer brukervennlighet og komfort.

Hull og fukt i gulvet kan føre til ytterligere skader på gulvkonstruksjonen og mulig muggvekst.

Manglende eller feilmontert utslagsvask gir redusert sikkerhet og funksjon, og kan medføre vannskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak:

kjøkkenet bør totalrenoveres

Vurder utskifting av kjøkkeninnredning for å bedre funksjon og ergonomi.

Installer korrekt plassert utslagsvask med fungerende kran.

Reparasjon eller utskifting av skapdører og skuffer for å sikre normal funksjon.

Utbedring av hull i gulv og kontroll av konstruksjonen under utslagsvask.

Undersøk årsak til fukt og utbedre for å forhindre videre skader.

Konsekvens:

Dårlig funksjon på kjøkkenet reduserer brukervennlighet og komfort.

Hull og fukt i gulvet kan føre til ytterligere skader på gulvkonstruksjonen og mulig muggvekst.

Manglende eller feilmontert utslagsvask gir redusert sikkerhet og funksjon, og kan medføre vannskader over tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Kjøkkenet er kun ventilert via ventil i vegg

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Tilstandsrapport

Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet utenom en ventil i vegg

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Andre tiltak:

Det må etableres ventilator med avtrekk ut på kjøkkenet

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Eldre vannledninger av jern, ukjent årstall fro etablering. Det er kun vanninstallasjon til utslagsvask på kjøkkenet. På grunn av avstengt vann ble ikke vanntrykk kontrollert

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Eldre vannrør uten montert kran.

Vanntilførsel kunne ikke undersøkes på grunn av avstengt vann.

Stoppekran er ikke påvist.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekransen hadde vært lett tilgjengelig.

Tiltak:

Undersøk vannrør og tilkoblinger når vanntilførsel er aktivert. Monter kranser der det mangler, og vurder utskiftning av eldre rør ved behov. Lokaliser og merk stoppekran, eller installer ny i henhold til forskrift.

Konsekvens:

Manglende kranser og utilgjengelig stoppekran kan hindre normal bruk av vann og skape risiko ved lekkasjer.

Eldre rør kan være utsatt for slitasje, lekkasje eller frostskaider, noe som kan medføre vannskader og behov for omfattende reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



vannrør på kjøkken uten kran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av jern ukjent årstall for montering, avløp kun på kjøkkenet

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør av støpejern som sannsynligvis har passert antatt brukstid. Brukstiden for støpejernsavløp er normalt 40–50 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tiltak:

Utfør profesjonell rørinspeksjon for å vurdere rørens faktiske tilstand. Planlegg utskiftning av eldre eller korroderte rør for å redusere risiko for lekkasjer.

Konsekvens:

Eldre støpejernsavløp har økt risiko for lekkasjer, tilstopping og vannskader.

Ubehandlet kan dette medføre skade på gulv, konstruksjon og inventar, samt kostbare reparasjoner.



TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Åpnet eldre anlegg med skrusikringer uten sikringsskap

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 Usikkert årstall for installasjon av det elektriske anlegget ,
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

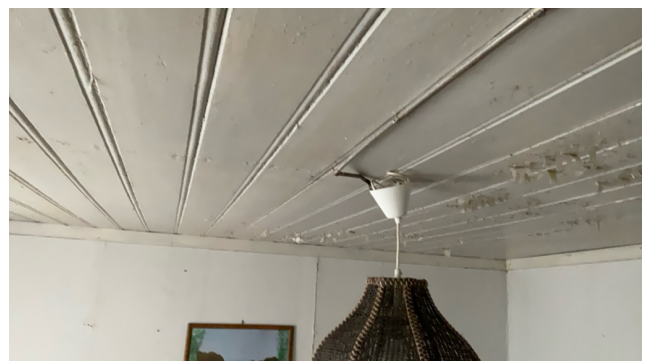
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eldre anlegg ute sikringsskap og kursfortegnelse , anlegget må totalrenoveres for å sikre liv og helse.

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.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke påvist røykvarslere eller brannslukker i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
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?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med med utarbeidelsen av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Grunnen består av sand og morenemasser

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er sannsynligvis ikke montert drenering rundt boligen

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.

Det er sannsynligvis ikke montert drenering rundt boligen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av tilfredsstillende drenering rundt boligen for å forebygge fremtidige fuktskader. Regelmessig kontroll av ringmur og krypkjeller bør gjennomføres for å oppdage eventuell fukt tidlig.

Konsekvens:

Fravær av drenering kan over tid medføre oppfukning av ringmur og krypkjeller, som kan føre til muggvekst, råteskader og svekket konstruksjon, selv om det per i dag ikke er registrert fuktinntrengning.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren av betong

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er observert ,sprekkdannelse i grunnmuren, samt grunnmuren ligger delvis utenfor bunnsvillen på veggkonstruksjonen.

Årsaken vurderes å være utsig av masser under eller bak grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Utfør geoteknisk vurdering av grunnmur og underliggende masser. Stabiliser grunnmuren, eventuelt ved utbedring av underliggende masser og/eller forsterkning av konstruksjonen. Kontroller og reparer sprekker i murverk for å hindre videre skade.

Konsekvens:

Ustabil grunnmur kan føre til setningsskader, skjevheter i bygningskonstruksjoner og strukturelle problemer. Ubehandlet kan dette medføre omfattende skader og høye reparasjonskostnader.

Risiko for fuktskader og redusert sikkerhet i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Terrenghold

Boligen står i forholdsvis flatt terreng. Det registreres ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren, som kan være utsatt for vanntilsig

Vurdering av avvik:

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

Terrenget er flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å sørge for at terrenget har tilstrekkelig helling bort fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra bygget. For å hindre unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering, bør det vurderes å jevne ut terrenget slik at det har en god helling vekk fra grunnmuren, ideelt sett i en avstand på ca. 3 meter. Dette tiltaket vil bidra til å unngå vannansamlinger og redusere risikoen for fuktskader på grunnmuren og kjeller.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendig vann og avløpsledninger tilknyttet offentlig vann og avløp. Vann og avløpsledninger under bakken og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales utført av godkjent VVS-firma

Årstill: 1960 **Kilde:** Andre opplysninger: Sannsynligvis ikke tilknyttet

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.

Rekvirenten har opplyst at det foreligger fare for frost i vannledningene, til tross for at det er montert varmekabler på vannrørene. Det er uklart om varmekablene dekker hele det frostutsatte området, eller om de er i kontinuerlig drift. Utvendig vann og avløpsrør har en teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Andre tiltak:
 - Avløpsanlegget må sjekkes.
- Det anbefales å få vurdert eksisterende løsning av rørlegger for å kontrollere om varmekablene er korrekt montert, tilstrekkelig dimensjonert og i drift.
- Videre bør det vurderes tiltak som bedre isolering av rørene, spesielt i områder med risiko for lav temperatur.
- Tilstrekkelig overvåkning og eventuelt installasjon av temperatursensorer med varsling kan også vurderes for å redusere risiko.

Konsekvens:

Frost i vannledninger kan føre til rørbrudd, lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler, med påfølgende reparasjonskostnader og mulig vannskade. Eksisterende varmekabler gir en viss beskyttelse, men er ikke nødvendigvis tilstrekkelig dersom rørene ligger i uisolerte eller trekkutsatte områder.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

89 m²/89 m²

Enebolig: Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, 2 Uinnredet loft, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 450 000

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 750 000

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

450 000

Konklusjon markedsverdi

450 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det ikke finnes sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nylig omsatt i området. Eiendommens unike beliggenhet gjør den attraktiv, mens boligen på eiendommen fremstår som et renoveringsobjekt. Nye eiere må påregne betydelige kostnader til oppgradering og modernisering. Markedsverdien er fastsatt ut fra disse vurderingene og etter beste skjønn.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikringer	Kr.	3 500
Offentlige avgifter	Kr.	1 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	4 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 420 900
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	280 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	280 000
------------------------------------	------------	----------------

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.	350 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	750 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

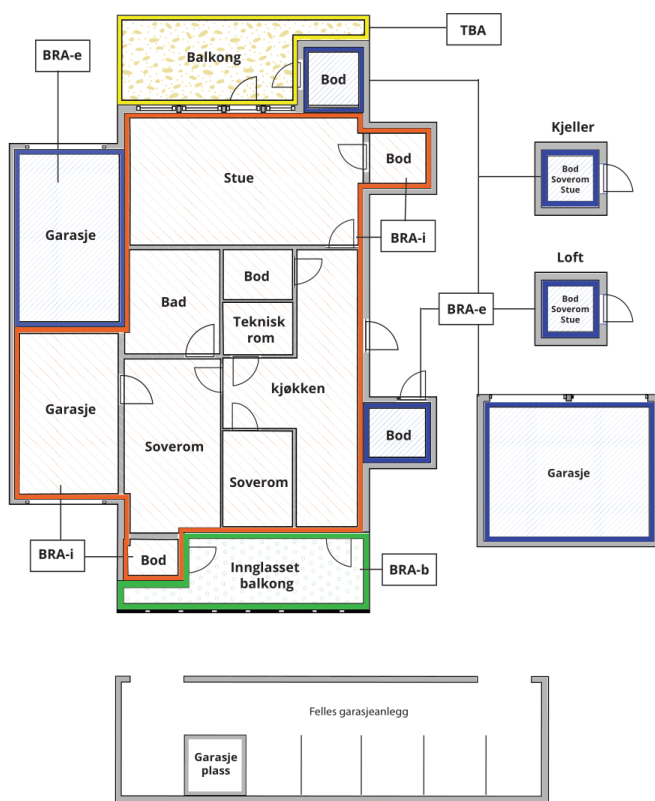
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	66			66			66
Loft	23			23		38	61
SUM	89					38	127
SUM BRA	89						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré m/trapp, kjøkken, stue, soverom		
Loft	Uinnredet loft, uinnredet loft 2, 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)
Enebolig	66	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Frank Steve Lindseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	12	69		0	350.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Terneveien 8

Hjemmelshaver

Kivelæ Britt Inger Mjenna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Varangerfjorden ca. 5 kilometer fra Vadsø sentrum

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke tinglyst heftelser eller servitutter som har innvirkning på takstverdiene.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
284 629	2024	Data fra skatteetaten
Formuesverdi	År	Kommentar
1 138 517	2024	Verdier hentet fra skatteetaten

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 000	2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

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 tjenesteyter.

• 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 rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 tilgjengelige 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](#)

Taksten er basert på registrert tilstand på befaringsdagen. Det er ikke foretatt konstruksjonsmessige beregninger eller inngrep i bygningskonstruksjoner.

Verditaksten er utført ihht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.

Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand og det er gjort fradrag for dette i teknisk verdiberegning. Takstoppdraget er utført av en uavhengig takstmann.