


Tilstandsrapport

 Hel tomannsbolig

 Soldatsvingen 2 A , 9901 KIRKENES

 SØR-VARANGER kommune

 gnr. 26, bnr. 2, fnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 249 m²



Befaringsdato: 07.03.2024

Rapportdato: 23.04.2024

Oppdragsnr.: 19984-1461

Referansenummer: HB2065

Autorisert foretak: Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Arne Johansen Grahn



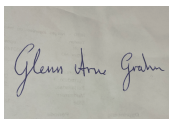
Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS utfører takseringstjenester i hele Øst-Finnmark og er sertifisert via Norsk Takst. Bedriften er en aktør i takseringsmarkedet og har spesialisert seg på utførelse av verditakster, boligsalgsrapporter og tilstandsrapporter for boliger. Kontorstedet er på Hesseng i Sør-Varanger kommune. Vi utfører også reklamasjonstakster etter overtakelse av nye boliger, samt er ofte engasjert på overtakelsesforretninger av nye boliger. Videre er bedriften delaktig i diverse annen næringsvirksomhet innen utvikling av eiendom, samt investeringsvirksomhet.

Glenn Arne Grahn har ca. 10 års bransjeerfaring med taksering av bygninger. Han har mesterbrev innen tømmerfaget, utdanning fra teknisk fagskole (bygg), våtromssertifikat og har utdannet seg som takstingeniør via Universitet i Stavanger.

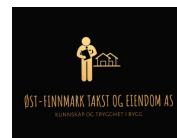
Rapportansvarlig



Glenn Arne Johansen Grahn

glennarnegrahn@hotmail.no

936 30 582



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Enebolig oppført i trekonstruksjoner fra 1960, der det ikke foreligger ferdigattest. Det foreligger bygge godkjente tegninger, men disse er ikke i samsvar med faktiske forhold. Det er foretatt stedvise oppgraderinger innvendig i perioden 2008 - 2010. Det må samtidig forventes en del bruksmerker i 2.etg. Kjeller framstår som råkjeller. Utvendige fasader er moden for vedlikehold og oppgraderinger. Som det fremgår av rapporten for øvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen vurderes å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeperioden. Dagens forskriftskrav til isolasjon, brann og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor forventes et avvik i forhold til dagens standard. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering. Tilstandsgradering kan også gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler/komponenter og gjenspeiler at deler av denne er oppbrukt. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige vurderinger fra takstmann eller opplysninger fra eier.

Hel tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon består av trekonstruksjoner fra 1960, plassbygd. Tilgang til kaldloft via innvendig trapp. Undergurt er isolert med glassvatt. Taktro over sperrer. Yttertaket er ukjent og snødekt. Eldre beslag, eldre takrenner og nedløp. Takvann føres ut til terreng.

Yttervegger består av trekonstruksjoner fra 1960, ukjent om ytterveggene er isolert, fylt med glassvatt eller innehar et luftsjikt. Vindtetting består av papp med videre oppbygning av lufter lekter og utvendig panel fra 1960. Utvendige fasader er malt i 2009.

Vinduer består av forskjellige type og årstall. Vinduer består av 2 lags isolerglass fra 1980 - 1990. Vindu av 2 lags isolerglass fra 2010 på bad.

Eldre ytterdører og verandadører.

Strekkmetalltrapp fra 1960.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er stedvis oppgradert i perioden 2008 - 2010. Himlingsplater er oppgradert i 2012 på soverom, stue og gang i 1.etg. Overflater består generelt av:

- Gulv: Laminat.
- Vegg: Malt stri og panel.
- Tak: Malte himlingsplater.

Kjellergulv består av uisolert betong fra 1960. Etasjeskiller består av trekonstruksjoner fra 1960. Basert på byggeskikk fra 1960 må det forventes at etasjeskiller er fylt med sagflis, spon, glassvatt eller tilsvarende. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser i alle etasjer og det må forventes vesentlige skjevheter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe består av teglstein fra 1960. Eldre ildsted. Feieluke i kjeller. Oppvarming med strøm og vedfyring.

Alle rom i kjeller er under terreng.

Innvendige trapper består av trekonstruksjoner fra 1960.

Innerdører består av forskjellige type. (malte finerte dører og profilerte pappdører fra 2010).

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad (2010): Gulvflis, baderomsplater, himlingsplater, gulvstående toalett, dusjkabinett, baderoms innredning, opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom.El-styrt avtrekksvifte. Ingen tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking, men det er foretatt fuktmålinger fra gjennomføringer fra kjøkken mot våtrom, uten å påvise unormale funn.

Bad (1960): Malt betonggulv, våtromsplater på vegg, himlingsplater, gulvstående toalett, dusjkabinett, baderoms innredning, opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Lyst kjøkken fra 2010 (1.etg): Lyse fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate, kjøkkenvask m/dobbel kum, opplegg til komfyr, kjøleskap, og oppvaskmaskin. Ingen waterguard under kjøkkenvask/oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over komfyr. Avtrekk føres ut gjennom yttervegg.

Lyst kjøkken fra 2010 (2.etg): Lyse fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate, kjøkkenvask m/dobbel kum, opplegg til komfyr, kjøleskap, og oppvaskmaskin. Ingen waterguard under kjøkkenvask/oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over komfyr. Avtrekk føres ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak m/stoppekran. Vannrør består av kobberør fra 1960. Enkelte rør består av kuterlex rør. Enkelte rør består av "PEX/rør-i-rør system" uten vannstokk. Avløpsrør består av både plast og soilrør fra 1960.

Naturlig ventilasjon via veggventiler.

Varmtvannstank av type av OSO Hotwater 198 liter fra 2017.

Sikringssskap m/automatsikringer fra 2010 utført av Figenschou Elektro AS. Ledningsnett m/brytere kontakter består av primært eldre type. Ledningsnett er primært montert synlig/åpent. Det foreligger ingen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

Røykvarsler i kjeller, 1.etg, 2.etg og fungerer under befaringen. Eldre Brannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke visuelt synlig. Tomten er snødekt. Basert på løsmassekart fra NGU består byggegrunnen av "Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen". Ingen drenering.

Fundamentering er ikke visuelt synlig, men vurderes å bestå av stripe fundament av betong fra 1960. Grunnmur er uisolert og består av betong fra 1960. Ukjent når grunnmuren er malt sist.

Terrenget er generelt opparbeidet fra 1960. Det må nevnes at boligen ligger mot en skrående terreng (naturlig). Terrenget er snødekt under befaringen.

Utvendig vannledninger er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 1960. Utvendig avløpsledning er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger fra 1960.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

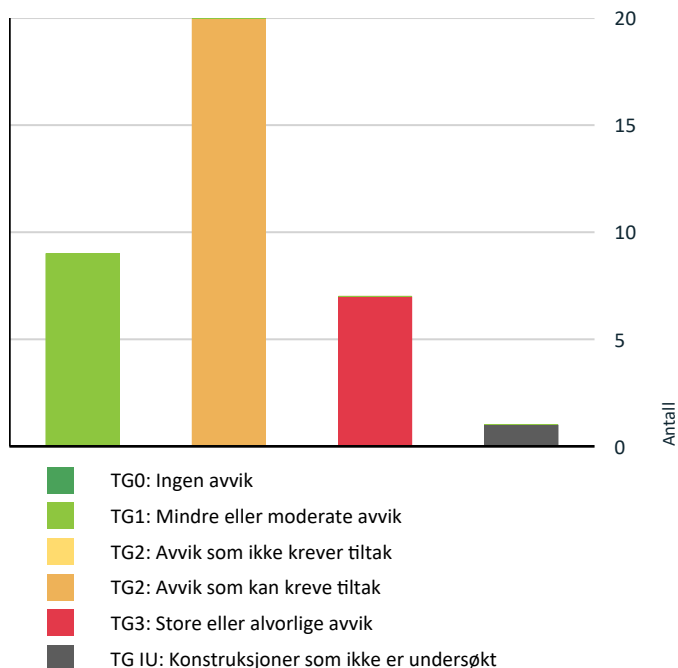
[Gå til side](#)

Hel tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det vises generelt til plan- og fasade tegninger.

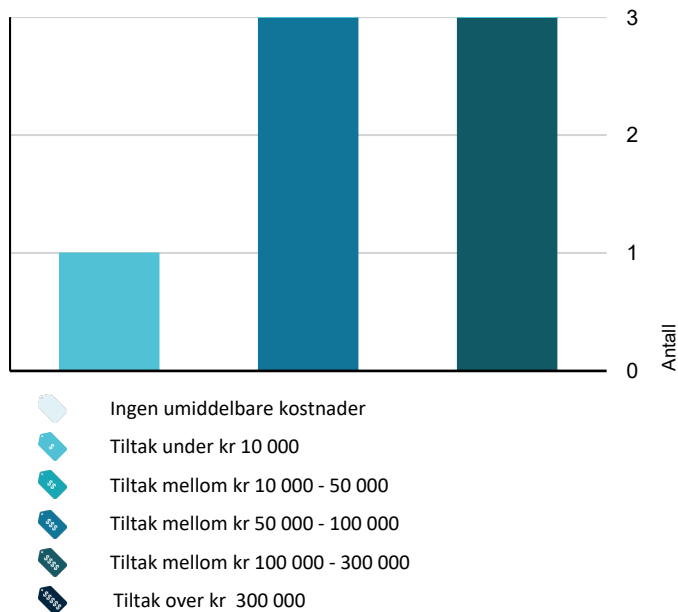
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Hel tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [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 > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG

Byggeår

1960

Standard

Hel tomannsbolig er oppført i trekonstruksjoner fra 1960, der det må forventes oppgraderinger både innvendig og utvendige fasader.

Vedlikehold

Boligen har behov for vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1976 Tilbygg på bolig Se plan tegning.

UTVENDIG

! TG IU Taktekkning

Yttertaket er ukjent og snødekt.

Vurdering av avvik:

- Taktekkning er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkning når taket er snøfritt.

! TG 3 Nedløp og beslag

Eldre beslag, eldre takrenner og nedløp. Takvann føres ut til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Nye renner og nedløp må monteres

Det må forventes å montere nye beslag, samt se alle tiltakene med nytt yttertak innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av trekonstruksjoner fra 1960, ukjent om ytterveggene er isolert, fylt med glassvatt eller innehar et luftsjikt. Vindtetting består av papp med videre oppbygning av luftlekker og utvendig panel fra 1960. Utvendige fasader er malt i 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige fasader er preget av manglende vedlikehold over tid. Basert på alder og tilstand må det forventes oppgraderinger innen rimelig tid. Ingen lufting under nederste panelbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes å utbedre lufting under nederste panelbord. Det anbefales å oppgradere yttervegger innen rimelig tid (etterisolere, ny vind tetting og utvendige fasader).

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon består av trekonstruksjoner fra 1960, plassbygd. Tilgang til kaldloft via innvendig trapp. Undergurt er isolert med glassvatt. Taktro over sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må forventes varmetap til kaldloft.

Det er påvist lekkasje fra yttertaket til taktro ved takoverbygg til veranda.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rydde- samt fjerne løse gjenstander på kaldloft. Fjerne glassvatt. Blåseisolere undergurt (NB! bevar lufting). Taktro må undersøkes ytterligere ved oppgradering av yttertak innen rimelig tid.



! TG 2 Vinduer

Vinduer består av forskjellige type og årstall. Vinduer består av 2 lags isolerglass fra 1980 -1990. Vindu av 2 lags isolerglass fra 2010 på bad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basert på alder og tilstand. Over halvparten av forventet levetid for vinduer er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes å oppgradere vinduer (1980-1990) innen rimelig tid.

! TG 2 Dører

Eldre ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes å oppgradere ytterdører innen rimelig tid.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Verandaer er moden for oppgradering.

Det er påvist råteskader på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må forventes vesentlige oppgraderinger innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Utvendige trapper

Strekkmetalltrapp fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basert på alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater er stedvis oppgradert i perioden 2008 - 2010.
Himlingsplater er oppgradert i 2012 på soverom, stue og gang i 1.etg.
Overflater består generelt av:
Gulv: Laminat.
Vegg: Malt stri og panel.
Tak: Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må forventes bruksmerker, samt at enkelte overflater er moden for oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må generelt forventes vedlikehold. og stedvise oppgraderinger av innvendige overflater innen rimelig tid.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjellergulv består av uisolert betong fra 1960.

Etasjeskiller består av trekonstruksjoner fra 1960. Basert på byggeskikk fra 1960 må det forventes at etasjeskiller er fylt med sagflis, spon, glassvatt eller tilsvarende. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser i alle etasjer og det må forventes vesentlige skjevheter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe består av teglstein fra 1960. Eldre ildsted. Feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Eldre ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å oppgradere ildsted innen rimelig tid (til rentbrennende).



Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Alle rom i kjeller er under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må presiseres at det er påvist fukktransport i kjellergulv og kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand. Det anbefales å ikke innrede rom under terreng, overflater kan behandles med diffusjonsåpen maling eller tilsvarende.

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper består av trekonstruksjoner fra 1960.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



! TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av forskjellige type. (malte finerte dører og profilerte pappdører fra 2010).

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad (2010): Gulvflis, baderomsplater, himlingsplater, gulvstående toalett, dusjkabinett, baderoms innredning, opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater og himlingsplater.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvflis.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2010. Tettesjikt ukjent.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

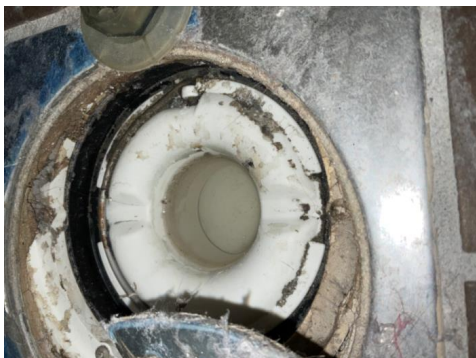
- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett, dusjkabinett, baderoms innredning, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Elstyrt avtrekksvifte. Ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen tilluft fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

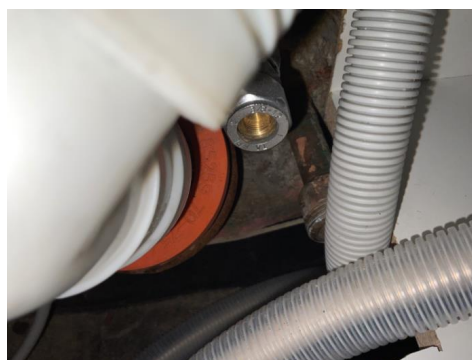
Det anbefales å etablere luftspalte under dørrblad eller ventil i dørrblad.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, men det er foretatt fuktmålinger fra gjennomføringer fra kjøkken mot våtrom, uten å påvise unormale funn.



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad (1960): Malt betong gulv, våtromsplater på vegg, himlingsplater, gulvstående toalett, dusjkabinett, baderoms innredning, opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes å oppgradere badet innen rimelig tid.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Lyst kjøkken fra 2010: Lyse fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate, kjøkkenvask m/dobbel kum, opplegg til komfyr, kjøleskap, og oppvaskmaskin. Ingen waterguard under kjøkkenvask/oppvaskmaskin.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyr. Avtrekk føres ut gjennom yttervegg.

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Lyst kjøkken fra 2010: Lyse fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate, kjøkkenvask m/dobbel kum, opplegg til komfyr, kjøleskap, og oppvaskmaskin. Ingen waterguard under kjøkkenvask/oppvaskmaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må forventes bruksmerker på benkeplate og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyr. Avtrekk føres ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vanninntak m/stoppekran. Vannrør består av kobberør fra 1960. Enkelte rør består av kuterlex rør. Enkelte rør består av "PEX/rør-i-rør system" uten vannstokk.

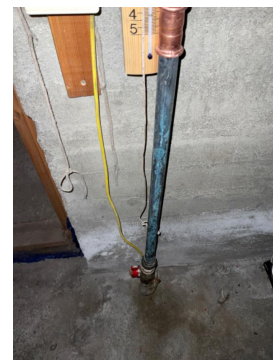
Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ingen dokumentasjon på røranlegg.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør består av både plast og soilrør fra 1960.

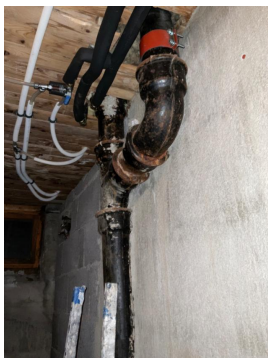
Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ovennevnte gjelder soilrør. Ingen dokumentasjon røranlegg.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank av type av OSO Hotwater 198 liter fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

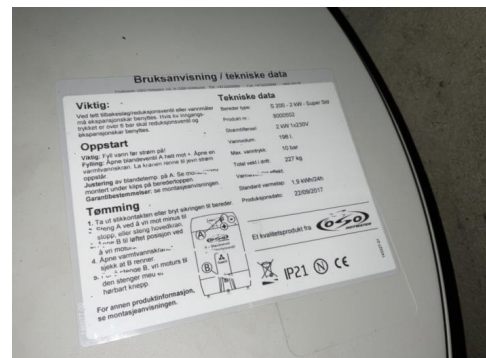
- Det er avvik:

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fast tilkoble EL til varmtvannstank.



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap m/automatsikringer fra 2010 utført av Figenschou Elektro AS. Ledningsnett m/brytere kontakter består av primært eldre type. Ledningsnett er primært montert synlig/åpent. Det foreligger ingen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

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.
2010
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?
Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på elektrisk anlegg.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?
Ja Basert på alder, tilstand og manglende dokumentasjon. Det anbefales å engasjere en godkjent elektro installasjonsvirksomhet til å foreta en "helhets kontroll" av elektrisk anlegg. Det må forventes tiltak.



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

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

Røykvarsler i kjeller, 1.etg, 2.etg og fungerer under befaringen. Eldre Brannslukker.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke visuelt synlig. Tomten er snødekt. Basert på løsmassekart fra NGU består byggegrunnen av "Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen".

! TG 3 Drenering

Ingen drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke visuelt synlig, men vurderes å bestå av stripe fundament av betong fra 1960. Grunnmur er uisolert og består av betong fra 1960. Ukjent når grunnmuren er malt sist.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er påvist fukt transport i kjellergulv og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Overvåk tilstand. Tiltaket må ses i sammenheng med ny drenering. Undersøk grunnmur utvendig og vurder tiltak.



! TG 3 Terrengforhold

Terrenget er generelt opparbeidet fra 1960. Det må nevnes at boligen ligger mot en skrånende terreng (naturlig). Terrenget er snødekt under befaringen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å lede overflatevann bort fra bolig. Tiltaket må ses i sammenheng med ny drenering. Snødekt tomt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannledninger er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 1960.

Utvendig avløpsledning er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på utvendige vann- og avløpsledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke visuelt synlig. Basert på alder og tilstand. Over halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand. Utvendige vann- og avløpsledninger er ca. 64 år gammelt. Det må forventes at skader plutselig kan oppstå.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på 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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Hel tomannsbolig

Ny arealstandard

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)				
Kjeller	82			82			82
1. Etasje	92			92			92
2. Etasje	75			75			75
SUM	249						249
SUM BRA	249						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod , Trapperom , Gang , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Trapperom , Stue , Soverom , Kjøkken , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bod , Trapperom 2, Vindfang 2		
2. Etasje	Gang , Trapperom , Bad , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue , Spisestue		

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser på befaringsstidspunktet.

$60m^2 + 7m^2 + 14m^2 + 7,3m^2 + 1m^2 = 89m^2$.

44m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det vises generelt til plan- og fasade 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)
Hel tomannsbolig	162	86

Kommentar

Hel tomannsbolig

Arealet er målt med avstandslaser på befaringsstidspunktet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2024	Glenn Arne Johansen Grahn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5605 SØR-VARANGER	26	2	102	0	489.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Soldatsvingen 2 A							
Hjemmelshaver							
Jakobsen Kari Solfrid							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er lokalisert i et etablert boligfelt fra ca. 1960 - 1970-tallet, der boligfeltet vurderes å være ferdig utbygd. Omkringliggende bebyggelse består primært av liknende typer boliger i rekke, kjedet eneboliger og eneboliger langs både Soldatsvingen, Soldatveien og Langørveien. Avstand til Kirkenes sentrum er ca. 1,2km med diverse sentrumsbutikker, restauranter, cafe, treningssenter, hotell og dagligvarebutikker. Kirkenes barneskole og Kirkenes ungdomsskole (1-10) og Barentsbadet ligger ca. 500m fra eiendommen. Sør-Varanger kommune har igangsatt ny sentrumsbarnehage i Kirkenes sentrum, men foreløpig er nærmeste barnehage på Prestøya ca. 1,5km

Adkomstvei

Adkomstvei fra Soldatveien (kommunale veier).

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til "Andre typer bebyggelse og anlegg" i Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030. Områdenavn: BB1.

Om tomten

Eiendommen er på ca. 489m² og er en festet tomt, der Sør-Varanger kommune er bortfester.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagte grunnboksdokumenter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.03.2024		Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	10.03.1958		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	03.08.1976		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.04.2024		Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
 - 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.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) 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 boligkøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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 slitasje: 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 oppfylder 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 bygnings sakkyndiges 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygnings sakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.