

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bygdeveien 54, 9802 VESTRE JAKOBSELV

 VADSØ kommune

 # gnr. 5,5, bnr. 145,170, snr. 0,0

## Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m<sup>2</sup> BRA-i: 179 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.06.2024

Rapportdato: 01.07.2024

Oppdragsnr.: 22025-1054

Referansenummer: LB1932

Autorisert foretak: Varjjat takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kandola

Vår ref: Tilstandsrapport  
med markedsverdi,  
Bygdeveien 54,  
Vestre Jakobselv



VARJJAT TAKST AS  
EIENDOMSTAKSERING



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## VARJJAT TAKST AS

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

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

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

Vi har hovedkontor i Nesseby med filial i Vadsø.



Rapportansvarlig

Svein Kandola

Uavhengig Takstingeniør

kandola.svein@gmail.com

414 78 092



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Det er undertak av taktrobord.

Takrennesystemet er av plast og stål. Pipebeslag er av metall.

Bygget har bindingsverkskonstruksjon. Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon. Tilbyggets takkonstruksjon har sperrekonstruksjon.

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

Bygningen har teak hovedytterdør og malt ytterdør til kjeller.

Det er terrasse i trevirke. Det er beiseide terrassebord og malt rekkverk.

Det er utvendig trapp fra terreng til hovedinngangsdør/terrasse. Trappen er i trevirke og har beiseide trinnbord og malt rekkverk.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong, belegg og jordgulv. Veggene har malte plater, trepanel, laminatbord og murt forblending. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller på loft og i 1. etasje er av trebjelkelag.

Gulv mot grunn i kjeller er av betongdekke med tilfarergulv.

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue og sot-/feieluke i kjeller.

Gulvet har belegg. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Boligen har to innvendige trapper mellom etasjene. Det er også to trapper i trapperom utenfra til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 5 mm målt fra gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap og overskap, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom i kjeller:  
Rommet har vegger av våtromsplater tapet og trepanel. Gulvet har vinylbelegg. Taket har himlingsplater. Det er plastsluk i gulvet. Fall til sluk er målt til 5 mm målt fra gulv ved dør til topp slukrist. Det er innredning med nedfelt servant og overskap med speil. Det er dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er åpent rørsystem for vann i rommet. Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser over benkeplate og i kokesone. Det var på betalingstidspunktet kun oppvaskmaskin av hvitevarer, men det er plass og stikkontakter til komfyr og kjøle-/fryseskap. Det er også komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget i boligen er åpent anlegg med veggmonterte skrusikringer og automatsikring for varmepumpen.

Det er påvist røykvarslere på loftet og i 1. etasje.  
Det er påvist brannslukningsapparat i 1. etasje.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er ukjent type drenering og fuktsikring.

Bygningen har grunnmur i betonghulstein.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og kan være fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og kan være fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank i glassfiber.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	226 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger framlagt av boligeier er ikke innhentet fra bygningsmyndigheter, og er ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke tegninger av loftsetasjen som har 2 soverom og en gang.

Avvik fra tegninger er:

I 1. etasje er det endret plassering av bad, det er fjernet et soverom og det er satt inn trapp til loft fra et tilbygd vindfang som ikke vises på tegninger.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

### Frittstående bod

- Det foreligger ikke tegninger

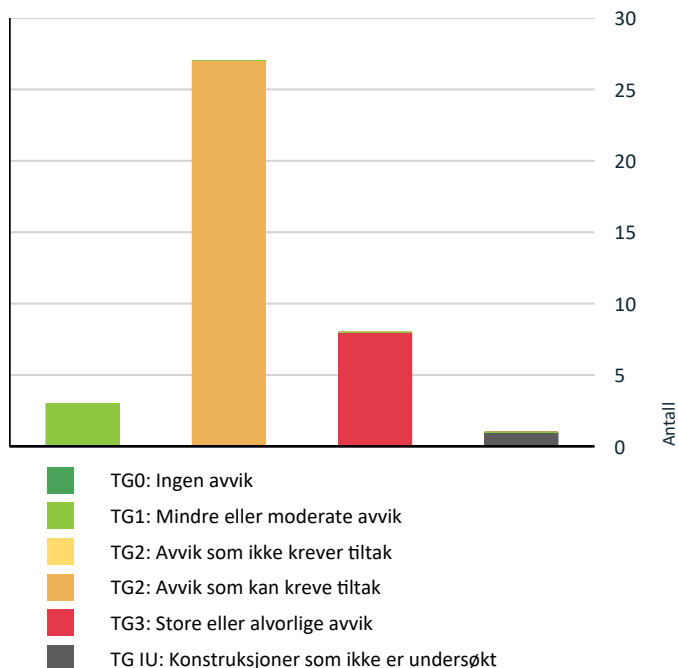
### Scootergarasje m/bod

- Det foreligger ikke tegninger



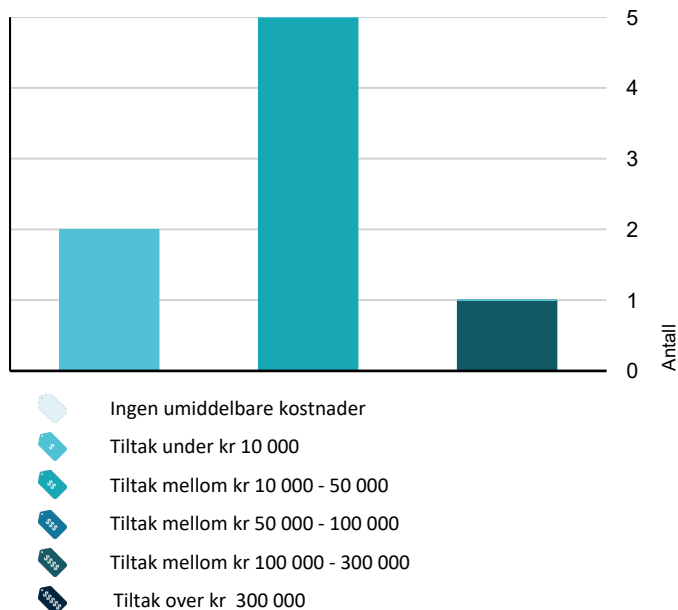
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er dermed begrenset.

Alle bygningsdeler er i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. I mange tilfeller kan forventet brukstid på bygningsdeler være både lengere og kortere enn antatt. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering. Normalt vil konstruksjonene være bygget opp etter gjeldende forskrifter og brannkrav for byggeåret.

Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger om årgang på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktig. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysning til takstingeniøren vil dette være vurdering fra takstingeniør og her kan det avvike fra faktiske forhold. Det forutsettes at bygningen har offentlig godkjenning, dette er noe som ikke er kontrollert utover at det innhentes byggemeldte og godkjente tegninger fra eier.

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

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

Fuktmålinger med pigger og ev. fuktindikasjoner i materialer og luftfuktighet i vegger er målt med PROTIMETER MMS3.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! 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](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Gulv mot grunn - kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1964

**Kommentar**  
Kilde: Attest for ferdigbesiktigelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Det er undertak av taktrobord. Taket er besiktiget fra taknivå.

Alder på taktekket er ikke kjent, og tilstanden er vurdert ut ifra besiktigelse og type.  
Undertaket er fra byggeår.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mose på taket. Årsak er manglende renhold.

Vannbord er gamle og bærer preg av manglende vedlikehold. Det er også påvist glippe mellom vannbord i møne på taket.

Det er synlige festemidler (pappspiker) på takpappen.

### Konsekvens/tiltak

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

Mose på taket kan medføre forkortelse av den forventede brukstiden, da overflaten utsettes for fukt over lengre tid enn normalt som er gunstig grunnlag for andre plantevekster som kan slå rot og skade taket. Mose på taket bør fjernes for å unngå forkortelse av taktekkets forventede brukstid.

Vannbord bør skiftes for å unngå at fukt trenger inn mellom taktekket og endebord.

Synlig pappspiker bør overflatebehandles for å unngå uttetheter i taktekket dersom spikre rustet.



Mose på taktekke og vannbord



Synlige festemidler

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrennesystemet er av plast og stål. Pipebeslag er av metall.

Alder på takrennesystemet og beslag er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Nedløp under terrasse har ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur,

Pipebeslag har rustdannelse og bærer preg av alder og slitasje. Det er ikke påvist alder på beslaget, men tilstanden tyder på at over halvparten av den forventede brukstiden er passert.

### Konsekvens/tiltak

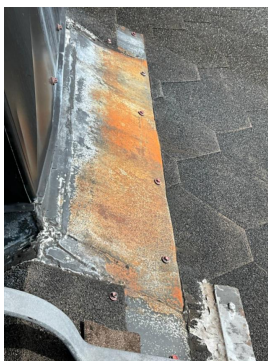
- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur kan forårsake at vann som føres inntil grunnmur trekker inn i muren og kan forårsake fukt i konstruksjoner samt forstøpninger og dermed skader. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann.

Pipebeslagets tilstand tilsier at det nærmer seg tidspunkt for utskifting. Dette vil være en naturlig bygningsdel å skifte ut ved skifte/utbedring av taktekket og takrennesystemet.



Pipebeslag

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Observasjoner av veggkonstruksjoner i knevegger indikerer at bygget har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist ingen eller liten lufting av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i kledningen samt fuktige partier med oppsprekninger i overflate i nederkant av kledningen, som kan ha årsakssammenheng med ingen eller liten lufting i nedre kant av bordkledningen.

Det kan pga. påviste råte i kledningsbord ikke utelukkes fukt-/råteskader i konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

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



Fuktig bordkledning med sprekker i overflate

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjon over knevegger er gjenbygget, og det er ikke mulig å besiktige.

Konstruksjoner som er besiktiget er åpne takkonstruksjoner bak knevegger.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist lufting i takfot, kun i røstvegg, noe som kan ha årsakssammenheng med misfarginger i takkonstruksjon og undertaket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjoner som er gjenbygget bør undersøkes nærmere for å fastslå tilstand.



Misfarginger

## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 1971

Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

For å fastslå tilstanden til den gjenbygde konstruksjonen, må det gjøres ytterligere undersøkelser som inngrep for å avdekke skjulte konstruksjoner.



Tilbygget

## ! TG 2 Vinduer

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

Vinduer med koblet glass er fra byggeår.  
Resterende vinduer er fra begynnelsen av 80-tallet, unntatt ett vindu på kjøkken som er fra 2001.

Årstall: 1982 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Koblede vinduer i kjeller er ikke mulig å åpne.  
Vindu på bad/vaskerom i kjeller er ikke mulig å åpne da det er tildekt med plast.

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

Det er påvist vinduer med malingsavflassing og oppsprukket treverk.  
Årsak er elde og slitasje, samt at utilstrekkelig ventilering av rom kan ha medvirket til avvik.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vindu på bad/vaskerom i kjeller

## ! TG 3 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt ytterdør til kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Avvik gjelder kjellerdør.  
Råteskader er påvist i nederkant av kjellerdøren

## Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Kostnadsestimat er for utskifting av dørblad og karm.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjellerdør



Råteskader i dør

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



# Tilstandsrapport

Boligen har terrasse i trevirke. Det er beisede terrassebord og malt rekkverk.

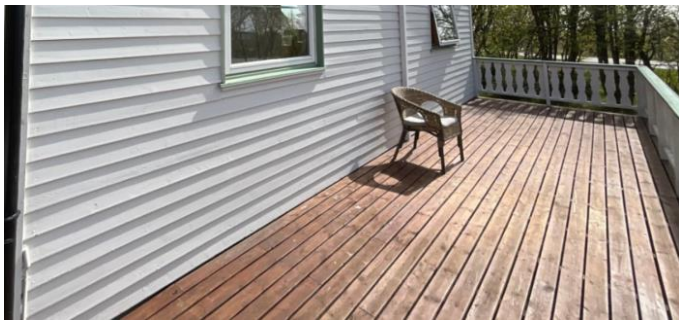
**Årstall:** 1987 **Kilde:** Egenerklæring

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm. Dagens forskriftskrav er at balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Terrassen

## TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp fra terreng til hovedinngangsdør/terrasse.

Trappen er i trevirke og har beisede trinnbord og malt rekkverk.

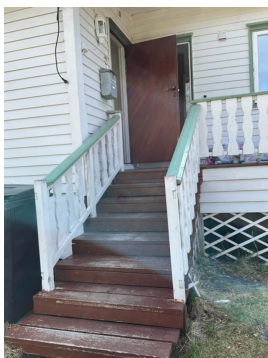
**Årstall:** 1987 **Kilde:** Egenerklæring

## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Trapp

## INNSENDIG

### TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong, belegg og jordgulv. Veggene har malte plater, trepanel, laminatbord og murt forblending. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er hull i gulv i trappegang i kjeller. Her er det i følge eier en sluk under gulvet. Hullet er ikke sikret tilstrekkelig og det er fare for å trø gjennom lokket dersom man ikke er klar over det.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Hull i gulvet må sikres tilstrekkelig for å unngå at man trør gjennom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Hull i gulv i kjeller

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller på loft og i 1. etasje er av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell innenfor 2 meter på loftet i soverom mot øst, og ca. 36 mm gjennom hele rommet på soverom vest.

I vindfanget er det målt ca. 50 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

I stuen er det målt høydeforskjell på ca. 50 mm gjennom hele rommet.

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er for utbedring av høydeforskjeller som er påvist ved eksempelvis opplekting av gulv. Det kan ikke utelukkes flere rom med høydeforskjeller over standardens krav til høydeavvik. For å avklare det faktiske omfanget, må det utføres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Gulv mot grunn - kjeller

Gulv mot grunn i kjeller er av betongdekke med tilfarergulv.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I trappegang er det målt høydeforskjell på ca. 27 mm gjennom hele rommet.

I gang er det målt høydeforskjell på ca. 16 mm gjennom hele rommet,

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget er oppført før det kom krav om radonsikring i alle nye boliger.

Radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) har ingen kartleggingsdata over Vadsø by utenom at det er satt "usikker aktsomhet".

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Det foreligger brannteknisk tilsynsrapport.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke (TG3).

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe (TG2).

Del av pipevange er tildekt av kjøkkeninnredning (TG3).

På loftet er det rennemerker etter sotvann fra sprekker i pipen (TG2).

### Konsekvens/tiltak

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

Brennbart materiale som er nærmere enn 300 mm fra sot-/feieluke må brannsikres.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt pipens tilstand og hvorfor det er oppstått rennemerker etter sotvann. Et tiltak kan være montering av pipehatt.

Kostnadsestimat skal settes for TG3-avvik, og er for montering av ildfast plate under sot-/feieluke, sikring av brennbart materiale nærmere sot-/feieluke enn 300 mm og tilgjengeliggjøring av pipevange på kjøkken.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ildsted i stue



Pipe på loft



Utvendig pipe

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Kjelleren har gulv har belegg. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt i bod mot øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,25 %, korrigert for temperatur. Treverk som inneholder over 17 vektprosent fuktinnhold har økt fare for råte og muggsopp.

## Vurdering av avvik:

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

Det er påvist saltutslag på vegger i uinnredet kjellerrom og trappegang til ytterdør. Dette kan ha sammenheng med dreneringen.

Jordgulv i kjeller har ikke fuktsikring.

Det er utilstrekkelig ventilering i uinnredet kjellerrom.

## Konsekvens/tiltak

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

Jordgulv i kjeller bør fuktsikres med plast på bakken for å forhindre damp fra grunnen.

Uinnredet kjellerrom må ventileres tilstrekkelig for å unngå fuktig inn klima.



Saltutslag



Hulltaking

## ! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har to innvendige trapper mellom etasjene. Det er også to trapper i trapperom utenfra til kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er også liten bredde i trapper mellom etasjene.

Trapp fra ytterdør til kjeller har store skjevheter (TG3).

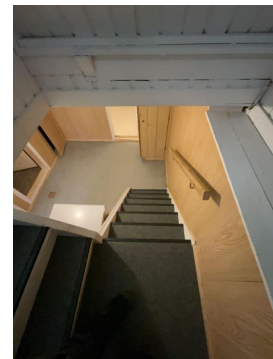
## Konsekvens/tiltak

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må trappen utbedres iht. minimumskrav i forskriften. Det anbefales at trapper utbedres iht. forskriften for å sikre sikkerhet i bruk, spesielt med tanke barn og personer med kognitiv svikt.

Kostnadsestimat er pålagt ved TG3-avvik, og er for montering av rekkverk i trapper som mangler dette samt oppretting av trapp med store skjevheter.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Trapp til kjeller



Trapp til kjeller fra ytterdør



# Tilstandsrapport



Trapp til loftet

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Dørene er tilsynelatende fra byggeår og mange av de er lave (under 180 cm)

### Vurdering av avvik:

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

Dør til bad/vaskerom i kjeller tar i karm.

Noen dører har slitasje pga. elde.

Det er påvist dører i boligen som har liten frihøyde. Alle dører er ikke målte, men det er påvist at dør til trapp mellom 1. etasje og kjeller har frihøyde på ca. 170 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører bør skiftes ut for å sikre forskriftens minimumskrav til bredde (minimum 76 cm) og høyde (minimum 2 meter).

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

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

rommet har vegger av våtromsplater tapet og trepanel. Gulvet har vinylbelegg (utette skjøter). Taket her himlingsplater.

Det er plastsluk i gulvet. Fall til sluk et målt til 5 mm målt fra gulv ved dør til topp slukrist.

Det er innredning med nedfelt servant og overskap med speil. Det er dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er åpent rørsystem for vann i rommet.

Det er elektrisk styrt vifte, men ingen tilluftsløsning er påvist.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

# Tilstandsrapport



Sluk

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilliggende trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6 %. Dette er innenfor normale fuktverdier.



Hulltaking

1. ETASJE > BAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er ukjent. Dokumentasjon: Det foreligger ingen ingen dokumentasjon.



Bad



Bad

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er påvist skade i nederkant av baderomsplate.

Det er ikke bunnlist eller påvist fuget i nederkant av baderomsplatene i våtsone bak dusjkabinettet.

Det er heller ikke påvist fuget bak hjørnelist bak dusjkabinettet.

### Våtsone:

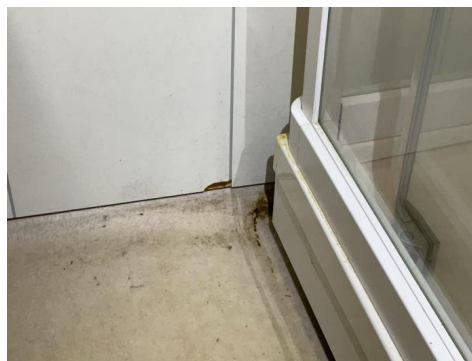
Ved bruk av dusjkabinett er våtsonen begrenset til bak kabinettet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet baderomsplate bør utbedres.

Det må foretas utbedringer av baderomsplater for å sikre faglig utførelse slik at tettesjiktet fungerer som det skal.



Skade i baderomsplate

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5 mm målt fra gulv ved dør til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulv har ikke fall mot sluk fra pipe. Dersom det skulle oppstå vannlekkasje i rommet er det fare for at vann trenger inn i konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Gulvet må utbedres for å sikre at vann ikke kan komme inn i underliggende konstruksjoner dersom det skulle oppstå en lekkasje i rommet.



Sprekk i vinylbelegget

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Åpninger i vegger innenfor våtsoner må tettes fagmessig for å unngå at vann kommer inn i bakenforliggende konstruksjoner.

#### Våtsoner:

Ved bruk av dusjkabinett er våtsonen begrenset til bak kabinettet.

Ved servant er våtsonen begrenset 0,5 m over servant og ned til gulvet 0,5 m ut til siden for servantens ytterkant.

Sluken må skiftes for å sikre fagmessig løsning slik at det ikke er fare for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Vinylbelegget bør skiftes ut eller utbedres. Det bør også etableres oppkanter langs vegger for å sikre at eventuelt lekkasjevann går til sluk og ikke til vannømfintlige konstruksjoner.



Utett rørgjennomføring i vegg under servant



Sluk

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap og overskap, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servanten har tregt avløp. Skålen fylles opp relativt raskt og det tar lang tid før den tømmes. Sannsynlig årsak er manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpet må renses. Dersom rens ikke forbedrer avløpet, må fagperson kontaktes for fastsettelse av årsak og tiltak.



Servanten

## 1. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilliggende gang bak dusjkabinett.



Hulltaking

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser over benkeplate og i kokesone. Det var på betalingstidspunktet kun oppvaskmaskin av hvitevarer, men det er plass og stikkontakter til komfyr og kjøle-/fryseskap. Det er også komfyrvakt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i flisfuger over benkeplate. Det er også påvist skadet flis ved kokesone.

Det er påvist svellinger i benkeplate ved oppvaskmaskin.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik kan utbedres lokalt eller skiftes ut.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannledninger på bad/vaskerom i kjeller indikerer at deler av anlegget er utført av ufaglært.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Utførelsen av avløpsanlegget tilsier at det er utført av ufaglært.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

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

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsluken holder seg ikke åpen på soverom i 1. etasje

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta tiltak som utbedring av eksisterende luke eller skift ut luka.

### TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstill: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

Det er avholdt service av fagperson på anlegget senere år. Eier opplyser at det er utført normalt vedlikehold av anlegget iht. produsentens anbefalinger (FDV-dokumentasjon).

#### Konsekvens/tiltak

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



Utedel



Innedel

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

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

Det elektriske anlegget i boligen er åpent anlegg med veggmonterte skrusikringer og automatsikring for varmepumpen.

Det foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, uten avvik.

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)?  
**Ja**

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det foreligger samsvarserklæring for varmepumpen datert 6.10.2024.**

Ut over dette er det ikke framlagt dokumentasjon på utførte elektriske arbeider.

**Dette er et dødsbo, og eiers informasjon er begrenset. Det er ikke påvist, men det kan ikke utelukkes at det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999 som ikke er dokumentert.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

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



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

Det er påvist røykvarsler på loftet og i 1. etasje.  
Det er påvist brannslukningsapparat i 1. etasje.

Mangler batteri i røykv. på loftet. Ikke påvist røykvarsler i kjeller

Slukker er fra 2012

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Avvik: Brannslukningsapparat er fra 2012 (over 10 år) og det er ikke påvist indikasjoner på servicer eller kontroll.**  
**Tiltak: Det enkleste tiltaket er å skaffe nytt brannslukningsapparat.**

**Alle boenheter skal ha slokkeutstyr som brannslange, eller brannslukningsapparat (skum eller pulver).**

**Skumapparat som eneste slokkeutstyr må være minimum 6 liter med effektivitetsklasse 21 A.**

**Pulverapparat som eneste slokkeutstyr må være minimum 6 kilo. Testede og godkjente skum- og pulverapparater skal være røde.**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Avvik: Røykvarsler på loftet fungerte ikke ved funksjonstest. Det er ikke påvist røykvarsler i kjeller.**  
**Tiltak: Bytt batterier i røykvarsler på loftet, eventuelt skift ut varsleren, og installer røykvarsler iht. forskriftskrav.**

**Andre opplysninger: Røykvarsleren på loftet er av type som anbefales utskiftet pga. brannfare i selve varsleren. Modellen medfører fare for at batteri installeres feil vei.**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\*\*Rom under terreng*

Det er ikke informert om at det er utført arbeider med dreneringen/fuktsikringen siden byggeår, og det er ikke informert om dreneringstype.

Vanlig løsning i byggeåret var med drenerende masser og påstrykningsmembran på grunnmuren. Dette er ikke påvist og er kun til informasjon.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Dersom dreneringen er fra byggeår eller er mer enn 30 år, er mer enn halvparten av forventet levetid overskredet.

Det er påvist saltutslag i uinnredet kjellerrom og trappegang ved ytterdør som indikerer at dreneringen/fuktsikringen har begrenset effekt.

Det er også påvist unormale fuktverdier i innforedede vegger i rom under terreng, noe som også indikerer at dreneringen/fuktsikringen har begrenset effekt

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Grunnmuren



Grunnmuren

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betonghulstein (betongstein med hullceller) produsert på steinfabrikken til Harila på Sudines på 1960 tallet.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Innsiden av grunnmuren har misfarginger i uinnredet kjellerrom. Se pkt. om drenering for mer informasjon.

### Konsekvens/tiltak

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



Grunnmuren

## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer inntil boligen for å sikre fall bort fra grunnmur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og kan være fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og kan være fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### 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.

Dersom vann- og avløpsledninger ikke er byttet de siste 25 år er over halvparten av den forventede brukstiden passert.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## TG 3 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

### Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimatet er for fjerning av oljetanken og utvendig røropplegg. Kostnaden er generell fjerning av tank og utvendig røropplegg, men det kan påløpe ekstra kostnader dersom det oppdages lekkasjer eller andre komplekse situasjoner. Før fjerning av tank og rør, bør det innhentes tilbud fra flere aktører.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1987

#### Kommentar

Kilde: Egenerklæring

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasjen er konstruert i uisolert bindingsverk over betongsåle. Det er taktekke av stål/aluminiumsplater og utvendig liggende kledning,

Takkonstruksjonen er av plassbygde takstoler. Det er påvist misfarginger og nedbøyinger i takkonstruksjonen.

Vindu på garasjen har sprekke i glass.

Det er vippeport.

Innvendig er det plater og panel på vegger. Det er betonggulv.

Utvendig kledning går nesten helt ned til terrenget.

## Frittstående bod



### Anvendelse

### Byggeår

2017

### Kommentar

Byggeår ukjent.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Boden er konstruert i bindingsverk over betongsåle. Det er taktekke av stål/aluminiumsplater og utvendig liggende kledning,

Innvendig er det ubehandlet trepanel på vegger og i tak. Det er betonggulv.

Utvendig kledning går nesten helt ned til terrenget.

## Scootergarasje m/bod



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1991

### Kommentar

Kilde: Eier

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Scootergarasjen med tilliggende bod er konstruert i uisolert bindingsverk over gulv av trebjelkelag fundamentert på lettklinkerblokker på terreng. Det er taktekke av stål/aluminiumsplater og utvendig liggende kledning,

Utvendig kledning går nesten helt ned til terrenget.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 179 m<sup>2</sup>/179 m<sup>2</sup>

**Enebolig:** 3 Soverom, 3 Gang, Vindfang, 2 Bad, Kjøkken, 2 Stuer, 3 Trapperom, 2 Bod, Uinnredet kjellerrom

**Andre bygg:** Garasje, Frittstående bod, Scootergarasje m/bod

**Bruksareal andre bygg:** 47 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 1 200 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 3 350 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

## 1 200 000

### Konklusjon markedsverdi

## 1 200 000

#### Markedsvurdering

På denne eiendommen er det oppført en enebolig på 1 og 1/2 etasje pluss kjeller. Eiendommen har noe varierende teknisk tilstand på overflater og innredninger.

Innvendig har boligen hensiktsmessig planløsning og passer godt for mindre familie, par eller enslig. Beliggenheten er attraktiv i Vestre Jakobselv.

Tomten er tilnærmet flat, og at den med sine ca. 1400 m<sup>2</sup> gir store muligheter for både utvidelse av bygninger (iht. reguleringsbestemmelser) og utnyttelse av uteområdet. Det har tidligere vært dyrket både potet og jordbær på eiendommen.

Eiendommen ligger i et barnevennlig boligområde i Vestre Jakobselv, på østsiden av Jakobselva, ca. 15 minutter kjøretid fra Vadsø sentrum. Det er kort vei til skianlegg, havn og strand, samt jakt- og turområder. Den ligger i tillegg i umiddelbar nærhet til Jakobselva, som er en av de beste laksefiskeelvne i Øst-Finnmark.

Markedsverdien på denne eiendommen sammenlignes med prisbilde fra Eiendomsverdi.no og er satt med bakgrunn i eiendommens standard, beliggenhet, størrelse og dagens boligmarked.

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bygdeveien 60 ,9802 VESTRE JAKOBSELV 74 m <sup>2</sup> 1972 2 sov	16-03-2023	1 000 000	<b>850 000</b>	0	850 000	<b>11 486</b>
2 Mettäperä 11 ,9802 VESTRE JAKOBSELV 89 m <sup>2</sup> 1950 3 sov	05-03-2024	1 190 000	<b>1 000 000</b>	0	1 000 000	<b>11 236</b>
3 Dalsvingen 3 ,9802 VESTRE JAKOBSELV 126 m <sup>2</sup> 1967 2 sov	20-05-2023	1 300 000	<b>1 250 000</b>	0	1 250 000	<b>9 921</b>
4 Nordvarangerveien 485 ,9802 VESTRE JAKOBSELV 116 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	18-09-2023	1 190 000	<b>860 000</b>	0	860 000	<b>7 414</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter (feiegebyr, eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp)	Kr.	18 826
Forsikring (fullverdi)	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>31 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 280 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>220 000</b>

#### Frittstående bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Frittstående bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

#### Scootergarasje m/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Scootergarasje m/bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 3 140 000**

### 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.	200 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

# 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

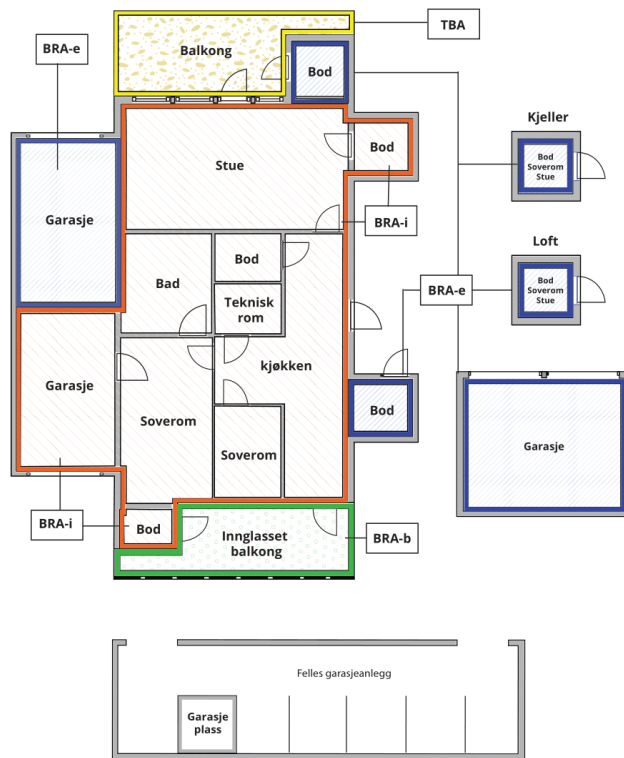
## Hva er måleverdig areal?

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)

**Ekstern 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	18			18		21	39
1. etasje	88			88	26		88
Kjeller	73			73			73
<b>SUM</b>	<b>179</b>				<b>26</b>	<b>21</b>	<b>200</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>179</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom , Soverom 2, Gang m/trapp		
1. etasje	Vindfang , Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Trapperom , Trapperom 2, Stue 2		
Kjeller	Trapperom, Gang m/trapp, Bod , Uinnredet kjellerrom , Bad/vaskerom, Bod 2		

### Kommentar

Det er også vedskjul på eiendommen som ikke har måleverdig areal.

Uinnredet rom i kjeller har varierende himlingshøyde, men det er medtatt hele arealet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Tegninger framlagt av boligeier er ikke innhentet fra bygningsmyndigheter, og er ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke tegninger av loftsetasjen som har 2 soverom og en gang.

Avvik fra tegninger er:

I 1. etasje er det endret plassering av bad, det er fjernet et soverom og det er satt inn trapp til loft fra et tilbygd vindfang som ikke vises på 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:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		29		29			29
<b>SUM</b>		<b>29</b>					<b>29</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Frittstående bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		10		10			10
<b>SUM</b>		<b>10</b>					<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>						

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Scootergarasje m/bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		8		8			8
<b>SUM</b>		<b>8</b>					<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Scootergarasje	

### Kommentar

Bod-del har ikke måleverdig areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	129	50
Garasje	0	29
Frittstående bod	0	10
Scootergarasje m/bod	0	8

### Kommentar

Enebolig

Uinnredet rom i kjeller har varierende himlingshøyde, men det er medtatt hele arealet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2024	Svein Kandola	Takstingeniør
	Roy Ove Kristiansen	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	5	145		0	912.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bygdeveien 54

### Hjemmelshaver

Sætre Britt Kristiansen, Skardal Hilde Kristiansen,  
Kristiansen Randi, Kristiansen Roy-Ove

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	5	170		0	472 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

### Adresse

Bygdeveien 54

### Hjemmelshaver

Randi Kristiansen, Roy-Ove Kristiansen, Hilde  
Kristiansen Skardal, Britt Kristiansen Sætre

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig boligområde i Vestre Jakobselv, på østsiden av Jakobselva, ca. 15 minutter kjøretid fra Vadsø sentrum. Det er kort vei til skianlegg, havn og strand, samt jakt- og turområder. Den ligger i tillegg i umiddelbar nærhet til Jakobselva, som er en av de beste laksefiskeelvene i Øst-Finnmark.

I Vestre Jakobselv finnes også blant annet forretninger, bensinstasjon, restauranter og Vestre Jakobselv oppvekstsenter, som er kombinert barnehage og barne- og ungdomsskole. Les om oppvekstsenteret på kommunens hjemmesider: <https://www.vadso.kommune.no/>.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### 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. Deler av eiendommen mot nord (ca. 65 kvm) er ifølge kart regulert til offentlig friområde

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasse og gruslagt gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Vedlagte grunnbokutskrift viser at det er tinglyst boret. Det er søkt sletting av boretten som er til behandling.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

## Forsikring

<b>Selskap</b> Fremtind	<b>Avtalenr</b> 31483587/5	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b> 12 012
<b>Kommentar</b> Fullverdi, sopp- og råteforsikring og naturskadeforsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.06.2024		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	10.06.2024		Gjennomgått	10	Ja
Grunnbokutskrift	27.06.2024		Gjennomgått	2	Ja
Reguleringsplaner	11.08.1976	Plannavn: Kirkegårdsbakken - Lilledalen i V. Jakobselv Arealformål: Boliger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.01.1961		Gjennomgått	2	Ja
Eiendomsverdi.no	28.06.2024	Markedsvurdering	Gjennomgått		Nei
Eier	11.06.2024	Generell informasjon om eiendommen	Innhentet		Nei
Kart	06.06.2024		Gjennomgått	3	Ja
Kvitt. off. avgifter	06.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring			Ingen		Nei
Matrikkelrapport	06.06.2024		Gjennomgått	7	Ja
Attest for ferdigbesiktigelse	06.01.1965		Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LB1932>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon