

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Myrkroken 4, 9803 VADSØ
 VADSØ kommune
 gnr. 11, bnr. 305

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 03.12.2025

Oppdragsnr.: 22025-1191

Referansenummer: IH2040

Autorisert foretak: Varjjat takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kandola



VARJJAT TAKST AS
EIENDOMSTAKSERING



Medlem av



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

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 tilstands- og reklamasjonsrapporter og verdi- og forhåndstakster samt tomtetakster i hele Øst-Finnmark.

Vi har lang erfaring innen taksering med takstingeniør Ingvald Andersen som har lang erfaring fra byggebransjen og takstyrket. Takstingeniør Svein Kandola er utdannet byggingeniør og har utover taksering erfaring blant annet innen byggebransjen, lovverk, prosjektering og byggesøknader.

Vi har hovedkontor i Nesseby med filial i Vadsø.



Rapportansvarlig

Svein Kandola
Uavhengig Takstingeniør
kandola.svein@gmail.com
414 78 092



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

 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.

 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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel med undertak av trefiberplater.
Taktekking over inngangspartiet er ikke kjent,
Alder på taktekking er ukjent.

Boligen har takrennesystem i plast.
Det er pipebeslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.
Veggene i inngangspartiet har bindingsverkskonstruksjon av ukjent alder. Fasade har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen over inngangspartiet har gjenbygd (lukket) sperrekonstruksjon.

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

Boligen har hovedytterdør og balkongdør i hovedetasjen, og enkel fyllingsdør som ytterdør i kjelleren.
Boligen har terrasse med adgang fra stue og terreng.
Det er trekonstruksjon med innfesting i bygningskropp og opplagring på stolper.
Det er gulv av terrasseplater over terrassebord, og malt rekkverk.
Det er også terrasse tilknyttet hovedytterdør.
Konstruksjonen er i trevirke med innfesting i bygningskropp og opplagring på stablede lettklinkerblokker på terreng.
Det er malte terrassebord.

Boligen har tre utvendige trapper; til hovedytterdør, til terrasse og til kjellerinngang.
Trapp til hovedytterdør er trekonstruksjon med malte trinnbord og malte rekkverk.
Konstruksjonen har innfesting i tilknyttet terrasse og opplagring på terreng.
Trapp til terrassen er av trekonstruksjon med innfesting i terrasse og opplagring på terreng.
Det er malte trinnbord og malt rekkverk.
Trappen til kjellerinngang er av betong.

Tilbygget har gulv mot det fri av trebjelkelag med innfesting i hovedbygget og opplagring på stablede lettklinkerblokker.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det er ikke informert om at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget er ført opp før det kom krav om radonsperre i nye boliger.

Boligen har to elementpiper, vedovner i begge etasjer og sotlucker i kjeller.

Gulvet i kjelleren har teppegulv malte betongoverflater og er av betong. Veggene har panel, tapetserte overflater og pussede og ubehandlede lettklinkerblokker.

Boligen har tretrapp mellom etasjene.
Trappen er av trekonstruksjon med ubehandlede trinn av tre og malt rekkverk.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Nøkkelopplysninger:

- Vegger har malte plater uten tettesjikt.
 - Himling har himlingsplater.
 - Gulvet har belegg.
 - Det er eldre sluk i gulvet. Gulvet er flatt uten fall til sluk. Ved vanntest viste det seg at vann blir liggende på gulvet uten å renne til sluk. Sluken har dårlig avrenning, og fylles opp. Må renses.
 - Det er opplegg for vaskemaskin via skyllekar i plast med åpent røropplegg til sluk. Skyllekaret har tregt avløp. Må renses.
 - Rommet varmes opp av radiator på vegg.
- Hulltaking er foretatt fra etasjen under i himling ved sluk, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %, som er tørt.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Nøkkelinformasjon:

- Vegger har baderstapet over trefiberplater. Det er påvist fuktskader flere steder i nederkant av platene, og åpninger i tapetskjøter.
 - Gulv bar belegg. Fall mot sluk er målt til 8 mm over 1,5 meter, som er dårlig fall i forhold til dagens krav til fall mot sluk.
 - Det er plastsluk. Sluket var ikke renseset, og eventuelle skader er ikke mulig å se.
 - Det er gulvmontert toalett, badekar med veggmontert dusjarmatur, og enkel vegghengt servant med overskap. Servanten har sprekk. Toalettet har løst topplukk.
 - Rommet varmes opp av radiator på vegg.
- Hulltaking er foretatt fra tilliggende soverom og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 -6 %, som er tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er stålserverant med sidekum og avrenningsplate og forkrommet kjøkkenkran.

Det er kjøleskap, komfyr og micro.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har gulvmontert toalett og enkel vegghengt servant. Det er naturlig ventilering med tilluft via spalte over dørblad.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkkenavtrekket.

Det er installert fyrkjel med el-kolbe tilknyttet radiatorer på vegger.
Det er også varmtvannstank med ukjent volum i fyrkjelen.

Boligen har sikringsskap med skrusikringer fra byggeår.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke informert om at det er utført arbeider på dreneringen siden byggeår (1974).
Tegninger viser drenering med overløpsrør, noe som ikke er påvist eller informert andre steder at er etablert. Dette er kun til informasjon.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget på tomta er relativt flatt.

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og det er ikke informert om at det er utført arbeider på anlegg siden byggeår.
Det er offentlig vannforsyning og avløpshåndtering via private stikkledninger

Det er ikke informert om at eiendommen er tilknyttet septiktank eller slamavskiller

Det er nedgravd oljetank av ukjent type.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	196 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Dagens bruk av kjeller stemmer ikke med tegninger innhentet fra bygningsmyndigheter. De områdene på tegninger som viser "ikke utgravd" er utgravd og benyttes som boder. Det er også etablert kjellerinngang under terrasse mot sør.

Tegninger viser heller ikke terrasser til hovedytterdør eller balkongdør.

Pga. avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger tas det spesifikt forbehold om at det kan ha blitt utført bruksendringer og bygd terrasser som krever søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

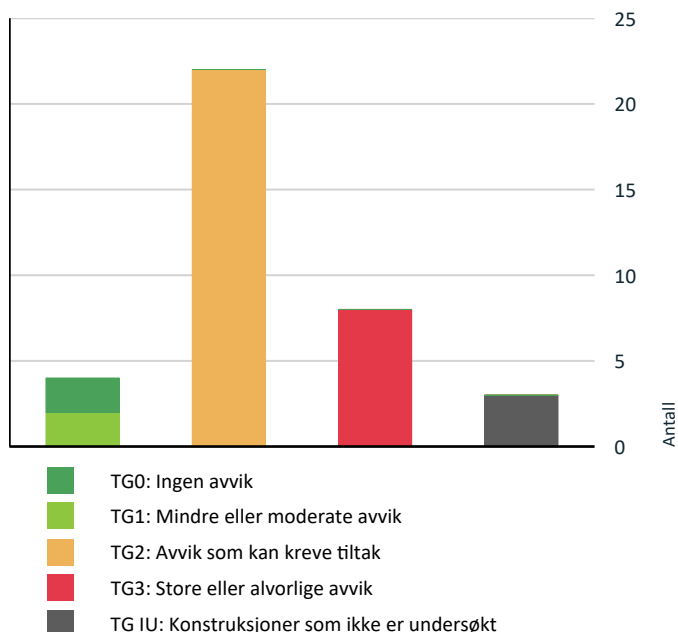
Frittstående bod

- Det foreligger ikke tegninger

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

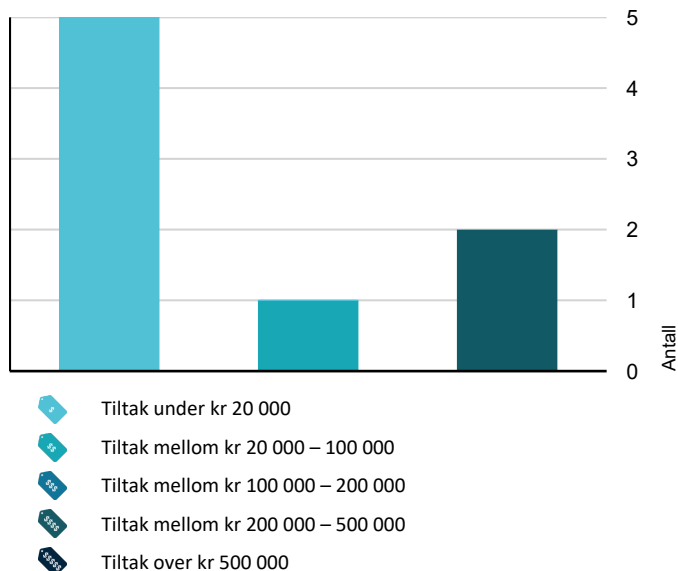
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er et dødsbo. Manglende informasjon om bygningsdeler medfører at det tas utgangspunkt i byggeår for hele bygget, unntatt når det er klare tegn på at bygningsdel er nyere/eldre.

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

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

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

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

Kostnadsestimater for TG3-avvik forutsetter at arbeider utføres fagmessig av kvalifiserte foretak.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverkshøyden er målt til 0,8 meter, noe som er for lavt i forhold til både forskrift fra byggeåret og dagens krav på minimum 1,0 meter.

Innfestingene har rustdannelser.

Det er ikke etablert kapillærskille mellom opplagingsstolper og betong/terreng.

TG3:

Fra undersiden er det synlige råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Trapp til hovedytterdør er opplagret direkte på terreng uten kapillærbrytende sjikt, og treverket ligger direkte mot bakken.
Trappen har åpninger i rekkverk og mellom trinn som overstiger 0,1 meter, noe som er over gjeldende forskriftskrav.

Trappen til terrassen har tilsvarende konstruksjon og avvik som trappen til hovedytterdør, men mangler i tillegg rekkverk på én side. Manglende rekkverk gir TG3.

Trappen til kjellerinngang mangler håndlist på begge sider, og frihøyden i trappeløpet er 1,29 meter, noe som er svært lavt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er synlige, ufagmessige løsninger flere steder på avløpsanlegget.

Innvendige avløpsledninger av plast som er over 25 år gamle, har passert over halvparten av forventet brukstid.

TG3:
Det er påvist utettheter på avløp fra kjøkkenet og fra badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Fyrkjelen har passert mer en halvparten av forventet brukstid for type anlegg. Normal forventet brukstid på fyrkjel er 25-50 år, ut ifra type, bruk og service/vedlikehold.

Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

Det er ventiler på fyrkjelen som ikke lar seg betjene. Årsak er alder, manglende vedlikehold og service.

Tilknyttede oljerør er ikke tilstrekkelig festet, og henger løse.

TG3:
Radiatorer mangler reguleringsventiler for justering av effekt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har kun naturlig ventilering, og ventilering gis i henhold til NS 3600 TG2 pga. krav til mekanisk avtrekk.

TG3:
Toalettet er koblet fra vannforsyning pga. utettheter. Den renner vann/sidrer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Alder er ukjent

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

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

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Det er avvik:

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

Taket over inngangspartiet mangler takrennesystem.

Det er fra kaldloftet påvist korrosjon på beslag for ventil/lufting.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis ikke påvist musesperre i nedre kant av veggkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det er synlige fuktmerker på innvendig vegg og rundt vindu. Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje i tak eller rundt vindu. Fuktmålinger i overflaten viser ikke forhøyede verdier, men det kan ikke utelukkes fuktskader inne i veggkonstruksjonen.

Det er ikke påvist musesperre i nedre kant av veggkonstruksjonen.

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

Det er avvik:

Det er påvist en del fugleavføring under ventilene i røstveggene på kaldloftet. Det ble også funnet 3 stk. fuglekadavre, som jeg fjernet.

Det er også påvist vepsebol.

Disse avvikene tyder på at det er, eller tidligere har vært, fri tilgang for fugler og større insekter som veps.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindu i inngangspartiet har løse innvendige karmen og omramming. Årsak er at det tidligere har vært lekkasje i tak eller rundt vindu, og det er ikke remontert etter undersøkelser.

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 oppstå fukt- eller råteskader i treverket.

Det er vindu med sprukket glass og punktert vindu.

Det er vinduer som er trege og vanskelige å åpne/lukke og vinduer som ikke lar seg åpne.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedytterdøra har sprukket glass og løst dørhåndtak. Døren har ikke pakning mellom dørbord og karm.

Balkongdøra har slitasje på overflater over hva som kan ansees som normal slitasje, samt utett pakning.

Ytterdør i kjeller har treg låsemekanisme, og er generelt lite egnet som ytterdør.

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

Det er avvik:

Konstruksjonen er skjev, og opplagringen med stablede lettklinkerblokker er også skjev.

Det er åpninger mellom trapp og vegger som overstiger 0,1 meter, som er største tillatte åpning i rekkverk. Formålet er å hindre små barn i å komme seg gjennom eller sette seg fast.

! Utvendig > Tilbygg - konstruksjon og opplagring [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilbygget er skjevt, og gulvet knirker.

Opplagringen består av skjevt stablede lettklinkerblokker, og utførelsen vurderes som ikke fagmessig.

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

Det er avvik:

Trepanel på vegger i inngangspartiet har misfarginger pga. tidligere lekkasje i tak eller vindu.

Tapet i stue/spisestue er stedvis skadet/revet av.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt eller dokumenterte og det er heller ikke foretatt andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Det foreligger verken dokumentasjon på radonsperre eller utførte radonmålinger. Tilstanden vurderes derfor til TG2 i tråd med NS 3600, da det er usikkerhet knyttet til mulig helserisiko.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avstanden mellom ildstedet i kjelleren og brennbart materiale er for liten. Ovnen er en støpejernsovn.

Det er påvist sprekker i pipens overflate.

Sotlukene har synlige rustdannelser. Årsaken til rustdannelser kan være manglende pipehatt, og at vann derfor kommer ned til sotluker. Det er også påvist en del saltutslag og avflasset puss i nederkant av piper.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Gulv og vegger i kjelleren har saltutslag og avflasket maling/puss, noe som indikerer fukt i mur/betong.

Det er påvist en større sprekk i gulvet ved vedovnen. Årsak er ukjent, men det kan ikke utelukkes setningsskader.

Det er påvist både horisontale og vertikale sprekker i grunnmur, både utvendig og innvendig. Avvikene er symptomer på jordtrykk og setninger.

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

Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyde er lavere enn krav fra byggeår, samt dagens forskriftskrav for trapper.

Åpningene i rekkverket er større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav for trapper.

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

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

Det er dører som er trege å åpne/lukke.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Innvendige vannledninger av kobber som er over 25 år har passert over halvparten av forventet brukstid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Boligen har sikringsskap med skrusikringer fra byggeår.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner i kjeller påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

Det er avvik:

Terreng rundt boligen var på befaringstidspunktet snødekt og fall fra grunnmur var derfor ikke mulig å vurdere. Dette bør undersøkes når det er snøfritt.

Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet viser områder der det kan være fare for kvikkleireskred, men er ikke en detaljert faresonekartlegging. Dersom det planlegges terrenginngrep eller andre tiltak på eiendommen, må det avklares om tiltaket berører mulig faresone. Dette kan innebære krav om geoteknisk vurdering i henhold til NVEs veiledere.

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

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

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

Utvendige ledninger har passert over halvparten av forventet brukstid.

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skapdør har defekt/ødelagt hengsel og henger kun på en av to hengsler.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Som tidligere beskrevet, er det fuktskader i nederkant av vegger på badet. Dette er også synlig inne i konstruksjonen ved at det er synlige misfarginger på innsiden av veggplatene.

Avviket betyr at det også kan være fuktskader i konstruksjoner bak veggplatene på badet.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket "G" er basert på at det er bygg fra 1974, det er elektrisk oppvarming via panelovner og vannbåren varme til tappevann og radiatorer via oljefyr, samt vedfyring. Det er naturlig ventilering via med periodisk avtrekk fra kjøkkenvifte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

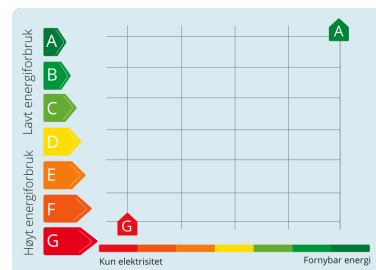
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: Ambita

Standard

Boligen har eldre standard med oppgraderingsbehov.

Vedlikehold

Boligen har vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel med undertak av trefiberplater.
Taktekking over inngangspartiet er ikke kjent,

Alder på takteking er ukjent.

Taket er besiktiget fra bakkenivå, og det var på befaringstidspunktet snødekt tak.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på eller ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket avvik under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger avvik som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Alder er ukjent

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrennesystem i plast.
Det er pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:

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

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

Taket over inngangspartiet mangler takrennesystem.

Det er fra kaldloftet påvist korrosjon på beslag for ventil/lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres et tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales også å montere takrennesystem over inngangspartiet for å hindre vannansamling og påfølgende skader på bygningsdeler og uteområder.

Korrosjon på beslag for ventil/lufting bør utbedres for å forhindre videre forringelse og potensiell lekkasje.



Nedløp føres direkte til terreng inntil grunnmur



Korrosjon i beslag

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis ikke påvist musesperre i nedre kant av veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere om det er musesperre, og monteres musesperre i nedre kant av veggkonstruksjonen om det ikke er, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan medføre ytterligere skader og redusert levetid på bygget.

! TG 2 Veggkonstruksjon - Inngangsparti

Veggene har bindingsverkskonstruksjon av ukjent alder. Fasade har stående bordkledning.

Vindu i inngangspartiet er datostemplet år 1987, som indikerer byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlige fuktmerker på innvendig vegg og rundt vindu. Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje i tak eller rundt vindu. Fuktmålinger i overflaten viser ikke forhøyede verdier, men det kan ikke utelukkes fuktskader inne i veggkonstruksjonen.

Det er ikke påvist musesperre i nedre kant av veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen, da slike skader kan føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne.

Det bør undersøkes nærmere om det er musesperre, og monteres musesperre i nedre kant av veggkonstruksjonen om det ikke er, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan medføre ytterligere skader og redusert levetid på bygget.



Nederkant av innvendig vegg

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldloftet har ventiler via ventiler i røstvegger og spalter i takfot.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist en del fugleavføring under ventilene i røstveggene på kaldloftet. Det ble også funnet 3 stk. fuglekadavre, som jeg fjernet. Det er også påvist vepsebol. Disse avvikene tyder på at det er, eller tidligere har vært, fri tilgang for fugler og større insekter som veps.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør undersøkes hvor det er tilgang for fugler og større insekter, og monteres netting eller annen egnet insekts- og fuglesperre for å hindre tilgang.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for forurensning, lukt, skader på isolasjon og konstruksjon, samt økt fare for skadedyr.



Fugleavføring

! TG IU Takkonstruksjon/Loft - Inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har gjenbygd (lukket) sperrekonstruksjon.

Eier informerer om at det tidligere har vært lekkasje i tak eller vindu i inngangspartiet. Det er ikke fastslått hvor, men dette bør undersøkes pga. risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

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.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for uoppdagede skader på sikt.

! TG 2 Vinduer

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

Vinduer med synlig produksjonsstempel er fra 1983, 1987

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vindu i inngangspartiet har løse innvendige karmmer og omramming. Årsak er at det tidligere har vært lekkasje i tak eller rundt vindu, og det er ikke remontert etter undersøkelser.

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 oppstå fukt- eller råteskader i treverket.

Det er vindu med sprukket glass og punktert vindu.

Det er vinduer som er trege og vanskelige å åpne/lukke og vinduer som ikke lar seg åpne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løse innvendige karmmer og omramming bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og hindre videre skade.

Utvendig omramming bør justeres slik at den ikke ligger direkte på beslaget, for å unngå fuktopptak og risiko for råteskader i treverket.

Sprukket og punktert glass må skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader.

Trege vinduer og vinduer som ikke lar seg åpne, bør justeres eller utbedres for å sikre normal bruk og forhindre slitasje på beslag og rammer.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene.



Sprukket glass i vindu på soverom

! TG 2 Dører

Boligen har hovedytterdør og balkongdør i hovedetasjen, og enkel fyllingsdør som ytterdør i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hovedytterdøra har sprukket glass og løst dørhåndtak. Døren har ikke pakning mellom dørblad og karm.

Balkongdøra har slitasje på overflater over hva som kan ansees som normal slitasje, samt utett pakning.

Ytterdør i kjeller har treg låsemekanisme, og er generelt lite egnet som ytterdør.

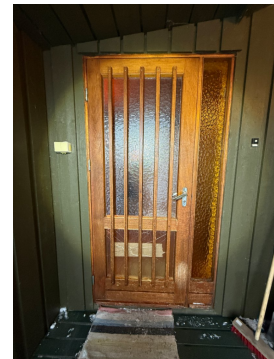
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hovedytterdøren bør utbedres ved å skifte ut sprukket glass, feste dørhåndtaket og montere pakning mellom dørblad og karm for å sikre tetthet og funksjon, samt redusere varmetap og risiko for inntrenging av fukt.

Balkongdøren bør overflatebehandles og pakningen bør skiftes for å hindre ytterligere slitasje, trekk og fuktinntrenging.

Ytterdøren i kjelleren bør i hovedsak skiftes ut med en dør tilpasset funksjonen (ytterdør). Dersom døren ikke skal skiftes ut, må den justeres og låsemekanismen smøres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.



Hovedytterdør med sprukket glass og løst dørhåndtak

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse med adgang fra stue og terreng.

Det er trekonstruksjon med innfesting i bygningskropp og opplagring på stolper.

Det er gulv av terrasseplater over terrassebord, og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverkshøyden er målt til 0,8 meter, noe som er for lavt i forhold til både forskrift fra byggeåret og dagens krav på minimum 1,0 meter.

Innfestingene har rustdannelser.

Det er ikke etablert kapillærskille mellom opplagingsstolper og betong/terreng.

TG3:

Fra undersiden er det synlige råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1,0 meter for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten.

Rustdannelser på innfestingene bør utbedres for å forhindre svekkelse av konstruksjonen og redusert levetid.

Det bør etableres kapillærskille mellom opplagingsstolper og betong/terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og nye råteskader.

Kostandsestimatet er fro påviste TG3-avvik: Råteskadede deler av konstruksjonen må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne, da dette kan medføre fare for personskaade og ytterligere forringelse av terrassens stabilitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskader



Rustne innfestinger

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er også terrasse tilknyttet hovedytterdør. Konstruksjonen er i trevirke med innfesting i bygningskropp og opplaging på stablede lettklinkerblokker på terreng. Det er malte terrassebord.

Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er skjev, og opplagringen med stablede lettklinkerblokker er også skjev.

Det er åpninger mellom trapp og vegger som overstiger 0,1 meter, som er største tillatte åpning i rekkverk. Formålet er å hindre små barn i å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør rettes opp, og opplagringen med stablede lettklinkerblokker må utbedres for å sikre stabilitet og redusere risiko for ytterligere skjevhet eller setningsskader.

Åpninger mellom trapp og vegger som overstiger 0,1 meter bør tettes for å hindre fallulykker og redusere risiko for personskaade.

Utvendige trapper

Boligen har tre utvendige trapper; til hovedytterdør, til terrasse og til kjellerinngang.

Trapp til hovedytterdør er trekonstruksjon med malte trinnbord og malte rekkverk.

Konstruksjonen har innfesting i tilknyttet terrasse og opplaging på terreng. Alder er ukjent.

Trapp til terrassen er av trekonstruksjon med innfesting i terrasse og opplaging på terreng.

Det er malte trinnbord og malt rekkverk.

Trappen til kjellerinngang er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til hovedytterdør er opplagret direkte på terreng uten kapillærbrytende sjikt, og treverket ligger direkte mot bakken. Trappen har åpninger i rekkverk og mellom trinn som overstiger 0,1 meter, noe som er over gjeldende forskriftskrav.

Trappen til terrassen har tilsvarende konstruksjon og avvik som trappen til hovedytterdør, men mangler i tillegg rekkverk på én side. Manglende rekkverk gir TG3.

Trappen til kjellerinngang mangler håndlist på begge sider, og frihøyden i trappeløpet er 1,29 meter, noe som er svært lavt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres kapillærbrytende sjikt under tretrappene for å hindre fuktopptak og råteskader i konstruksjonen.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres til maksimalt 0,1 meter for å ivareta personsikkerheten og unngå fallulykker.

På trappen til kjellerinngang bør det monteres håndlist på begge sider, og lav frihøyde i trappeløpet utgjør en risiko for hodeskader. Det bør vurderes tiltak for å øke frihøyde dersom dette er mulig.

Kostnadsestimatet er for påviste TG3-avvik: Manglende rekkverk på trappen til terrassen må monteres for å redusere risiko for fall.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Trapp til hovedytterdør



Trapp til terrasse



Trapp til kjellerinngang

Tilbygg - konstruksjon og opplagring

Tilbygget har gulv mot det fri av trebjelkelag med innfesting i hovedbygget og opplagring på stablede lettklinkerblokker.

Alder på konstruksjoner er ukjente

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilbygget er skjevt, og gulvet knirker.

Opplagringen består av skjevt stablede lettklinkerblokker, og utførelsen vurderes som ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av opplagringen slik at denne blir stabil og fagmessig utført, samt utbedring av skjevhet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skjevheter/setninger, redusert bæreevne og mulig skade på konstruksjonen over tid.



Skjev opplagring

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trepanel på vegger i inngangspartiet har misfarginger pga. tidligere lekkasje i tak eller vindu.

Tapet i stue/spisestue er stedvis skadet/revet av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trepanelet med misfarging bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade og sikre et tilfredsstillende innemiljø.

Skadet eller avrevet tapet i stue/spisestue bør utbedres for å ivareta estetikk og forhindre ytterligere forringelse av overflatene.



Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke informert om at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget er ført opp før det kom krav om radonsperre i nye boliger.

Vurdering av avvik:

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

Radonmålinger er ikke foretatt eller dokumenterte og det er heller ikke foretatt andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Det foreligger verken dokumentasjon på radonsperre eller utførte radonmålinger. Tilstanden vurderes derfor til TG2 i tråd med NS 3600, da det er usikkerhet knyttet til mulig helserisiko.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en luktfri og usynlig gass som ved høye konsentrasjoner er bevist å forårsake lungekreft. Der det ikke foreligger radonmålinger anbefales det at dette utføres. Dersom boligen skal leies ut er det krav om radonmålinger og tiltak ved målte verdier over en viss grense.

For å kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1, må det dokumenteres radonmåling med verdier under grenseverdier, eventuelt etableres tilfredsstillende tiltak mot radon.

Les om grenseverdier på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nettsider: <https://www.dsa.no/radon/anbefalte-grenser-for-radon>.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to elementpiper, vedovner i begge etasjer og sotluker i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avstanden mellom ildstedet i kjelleren og brennbart materiale er for liten. Ovnens er en støpejernsovn.

Det er påvist sprekker i pipens overflate.

Sotlukene har synlige rustdannelser. Årsaken til rustdannelser kan være manglende pipehatt, og at vann derfor kommer ned til sotluker. Det er også påvist en del saltutslag og avflasket puss i nederkant av piper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avstanden mellom ildstedet i kjelleren og brennbart materiale må økes, eller brennbart materiale må brannsikres, for å redusere risikoen for brann.

Sprekker i pipens overflate bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for røyk- eller gasslekkasje. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå om sprekker er gjennomgående og kan medføre røyk fra pipe til boligens innvendige rom.

Rustdannelser på sotlukene bør utbedres og løst/manglende puss bør utbedres for å forhindre videre korrosjon, som kan svekke funksjonen og sikkerheten, og årsaken må påvises og utbedres.



Ildsted i stue/spisestue



Ildsted i kjeller



Sotluker i kjeller



Avstand til brennbart materiale

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har teppegulv malte betongoverflater og er av betong. Veggene har panel, tapetserte overflater og pussede og ubehandlede lettklinkerblokker. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle yttervegger er av pussede og ubehandlede lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv og vegger i kjelleren har saltutslag og avflasket maling/puss, noe som indikerer fukt i mur/betong.

Det er påvist en større sprekk i gulvet ved vedovnen. Årsak er ukjent, men det kan ikke utelukkes setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fukt og saltutslag i gulv og vegger, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring.

Sprekken i gulvet bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger setningsskader, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere innemiljø. Eventuelle setningsskader kan medføre ytterligere skader på bygningskonstruksjonen og redusert verdi på eiendommen.

Videre undersøkelser må utføres for å kunne fastslå årsak til sprekkdannelse i betonggulvet og egnede tiltak.



Saltutslag på vegg og gulv



Sprekk i betonggulv ved vedovn i kjeller

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp mellom etasjene.

Trappen er av trekonstruksjon med ubehandlede trinn av tre og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyde er lavere enn krav fra byggeår, samt dagens forskriftskrav for trapper.

Åpningene i rekkverket er større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav for trapper.

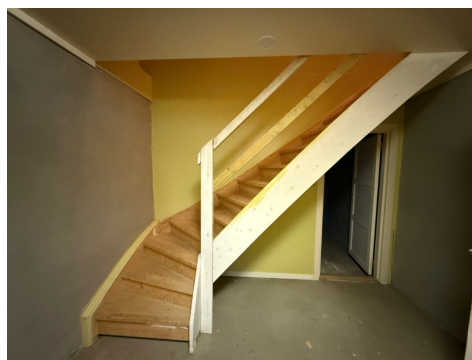
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg for å oppfylle kravene fra byggeåret og øke sikkerheten i trappen.

Rekkverkshøyden bør økes til minimumskravet fra byggeåret for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpningene i rekkverket bør reduseres for å hindre at barn kan falle gjennom, og for å tilfredsstille sikkerhetskrav. Manglende utbedring medfører økt risiko for personskade.



Trapp

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte finérdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er dører som er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

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

Nøkkelopplysninger:

- Vegger har malte plater uten tettesjikt.
- Himling har himlinsplater.
- Gulvet har beleg.
- Det er eldre sluk i gulvet. Gulvet er flatt uten fall til sluk. Ved vanntest viste det seg at vann blir liggende på gulvet uten å renne til sluk. Sluken har dårlig avrenning, og fylles opp. Må renses.
- Det er opplegg for vaskemaskin via skyllekar i plast med åpent røropplegg til sluk. Skyllekarer har tregt avløp. Må renses.
- Rommet varmes opp av radiator på vegg.

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.

Det bør gjennomføres en fullstendig renovering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig standard medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerommet



Sluk i gulv

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra etasjen under i himling ved sluk, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %, som er tørt.



Hulltaking i underliggende konstruksjon

HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Generell

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

Nøkkelinformasjon:

- Vegger har baderomstapet over trefiberplater. Det er påvist fuktskader flere steder i nederkant av platene, og åpninger i tapetskjøter.
- Gulv har beleg. Fall mot sluk er målt til 8 mm over 1,5 meter, som er dårlig fall i forhold til dagens krav til fall mot sluk.
- Det er plastsluk. Sluket var ikke rensset, og eventuelle skader er ikke mulig å se.
- Det er gulvmontert toalett, badekar med veggmontert dusjarmatur, og enkel vegghengt servant med overskap. Servanten har sprekker. Toalettet har løst topplokk.
- Rommet varmes opp av radiator på vegg.

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.

Det bør gjennomføres en fullstendig renovering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig standard medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Badet

Tilstandsrapport



Badet



Sluk



Fuktskader i nederkant av veggplater

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilliggende soverom og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %, som er tørt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Som tidligere beskrevet, er det fuktskader i nederkant av vegger på badet. Dette er også synlig inne i konstruksjonen ved at det er synlige misfarginger på innsiden av veggplatene.

Avviket betyr at det også kan være fuktskader i konstruksjoner bak veggplatene på badet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer av fuktskader i konstruksjonen bak veggplatene på badet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det, ved videre bruk av badet, risiko for videre utvikling av fuktskader, som kan føre til råte, muggdannelse og redusert levetid for bygningsdelen, samt økte utbedringskostnader.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon bak badekaret

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er stålservant med sidekum og avrenningsplate og forkrommet kjøkkenkran.

Det er kjøleskap, komfyr og micro.

Kjøkkenet er av en slik alder at det må forventes slitasje ut ifra mange års bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapdør har defekt/ødelagt hengsel og henger kun på en av to hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hengsel bør utbedres eller det bør monteres nytt hengsel på skapdøren for å sikre forsvarlig funksjon og forhindre ytterligere skade på dør og innredning.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til at døren faller av, noe som kan medføre personskafe eller skade på inventar.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulvmontert toalett og enkel veggghengt servant. Det er naturlig ventilering med tilluft via spaltespalte over dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har kun naturlig ventilering, og ventilering gis i henhold til NS 3600 TG2 pga. krav til mekanisk avtrekk.

TG3:

Toalettet er koblet fra vannforsyning pga. utettheter. Den renner vann/sildrer.

Konsekvens/tiltak

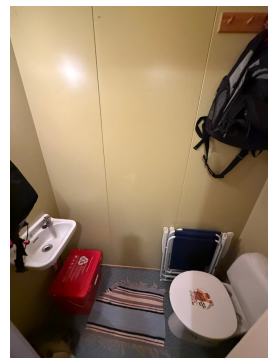
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Kostnadsestimatet er for installasjon av nytt toalett.

Konsekvens av ikke å skifte ut toalettet er unødvendig vannforbruk og fare for kostbare vannskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige vannledninger av kobber som er over 25 år har passert over halvparten av forventet brukstid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og vannskader. Vedlikehold eller utskiftning bør utføres for å unngå plutselige rørbrudd og påfølgende skader på bygningen.

! TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tilstandsrapport

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

Det er synlige, ufagmessige løsninger flere steder på avløpsanlegget.

Innvendige avløpsledninger av plast som er over 25 år gamle, har passert over halvparten av forventet brukstid.

TG3:

Det er påvist utettheter på avløp fra kjøkkenet og fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ufagmessige løsninger på avløpsanlegget bør utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for funksjonssvikt.

Siden avløpsledningene har passert over halvparten av forventet brukstid, bør det vurderes utskiftning eller grundig kontroll for å forebygge plutselige skader og driftsproblemer.

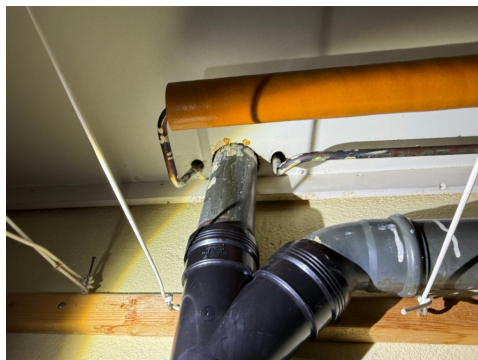
Kostnadsestimatet er for påviste TG3-avvik:

Utettheter på avløp må utbedres som strakstiltak for å unngå lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



I bod



I fyrrom under kjøkkenet



Avløpet på kjøkkenet

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkkenavtrekket.

TG 3 Varmesentral

Det er installert fyrkjel som fyres med olje og med el-kolbe tilknyttet radiatorer på vegger og varmtvannstank med ukjent volum i fyrkjelen.

El-kolben har datostempling fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fyrkjelen har passert mer en halvparten av forventet brukstid for type anlegg. Normal forventet brukstid på fyrkjel er 25-50 år, ut ifra type, bruk og service/vedlikehold.

Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

Det er ventiler på fyrkjelen som ikke lar seg betjene. Årsak er alder, manglende vedlikehold og service.

Tilknyttede oljerør er ikke tilstrekkelig festet, og henger løse.

TG3:

Radiatorer mangler reguleringsventiler for justering av effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget tilfredsstiller gjeldende krav, noe som kan øke risikoen for brannspredning.

Ventiler som ikke lar seg betjene bør utbedres eller skiftes ut, for å sikre forsvarlig drift og redusere risiko for driftsstans eller lekkasjer.

Tilknyttede oljerør som henger løse bør fjernes/festes da bevegelser kan medføre lekkasjer med kostbare følger.

På grunn av anleggets alder bør det gjennomføres en grundig kontroll og service av fagkyndig, da eldre fyrkjeler har økt risiko for plutselige feil og skader, som kan medføre driftsavbrudd eller skade på bygningen som følge av blant annet lekkasjer eller brann.

Kostnadsestimatet er for montering av reguleringsventiler på radiatorer som mangler dette .

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringsskap med skrusikringer fra byggeår.

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.

1974

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør 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 Det elektriske anlegget er fra boligens oppføringsår, har utlevd sin normale levetid på 25-30 år (elsikkerhetsportalen.no), og det må påregnes vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



Sikringsskap

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke informert om at det er utført arbeider på dreneringen siden byggeår (1974).

Tegninger viser drenering med overløpsrør, noe som ikke er påvist eller informert andre steder at er etablert. Dette er kun til informasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner i kjeller påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør vurderes å etablere ny drenering og eventuelt tettesjikt rundt boligen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen, dårligere innneklima og redusert bruksverdi.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist både horisontale og vertikale sprekker i grunnmur, både utvendig og innvendig. Avvikene er symptomer på jordtrykk og setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Sprekkene i grunnmuren bør utbedres og årsaken til sprekkdannelsene bør undersøkes nærmere for å hindre videre skader og redusere risikoen for svekkelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere setninger, fuktinntrengning og i verste fall redusert bæreevne.



En av flere horisontale sprekker

TG 2 Terrengforhold

Terrenget på tomta er relativt flatt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Terrenget rundt boligen var på befaringstidspunktet snødekt og fall fra grunnmur var derfor ikke mulig å vurdere. Dette bør undersøkes når det er snøfritt.

Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet viser områder der det kan være fare for kvikkleireskred, men er ikke en detaljert faresonekartlegging. Dersom det planlegges terrenginngrep eller andre tiltak på eiendommen, må det avklares om tiltaket berører mulig faresone. Dette kan innebære krav om geoteknisk vurdering i henhold til NVEs veiledere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenget rundt boligen når det er snøfritt, for å vurdere om det er tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Manglende kontroll med terrengfall kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom overflatevann ikke ledes bort fra bygningen.

Kontakt kommunen eller NVE for mer informasjon vedrørende aktsomhet for kvikkleireskred ved tiltak på eiendommen. Det kan være krav om geoteknisk vurdering før eventuelle terrenginngrep, for å unngå risiko for skred eller setningsskader.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og det er ikke informert om at det er utført arbeider på anlegg siden byggeår. Det er offentlig vannforsyning og avløpshåndtering 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.

Utvendige ledninger har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å overvåke tilstanden på de utvendige vann- og avløpsledningene, samt vurdere behov for nærmere undersøkelser eller utskifting.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, da ledningene har begrenset gjenværende brukstid.

Septiktank

Det er ikke informert om at eiendommen er tilknyttet septiktank eller slamavskiller.

Oljetank

Det er nedgravd oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Oljetanken bør tømmes, renses og saneres i henhold til gjeldende regelverk for å unngå risiko for lekkasje og forurensning av grunn og grunnvann.

Manglende sanering kan medføre betydelige miljøskader og økonomiske konsekvenser for eier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig røropplegg på østsiden av boligen



Innvendig røropplegg til fyrkjel

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeår er på 1980-tallet

Standard

Bygget har lav standard

Vedlikehold

Bygningsmassen har vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Den frittliggende boden er av konstruert i uisolert bindingsverk.
Det er saltak med sperrekonstruksjon.
Fasade har liggende trekledning med en del malingsavflassing.

Innvendig er det åpne tak- og veggkonstruksjoner.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

193 m²/193 m²

Enebolig: Entré, Toalettrom, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Trapperom, Bad, 3 Soverom, Fyrrom, 6 Bod

Andre bygg: Frittstående bod

Bruksareal andre bygg: 3 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 900 000

Fradrag for festet tomt

-

60 000

Konklusjon markedsverdi

1 850 000

Markedsvurdering

Boligen har eldre standarder både på tekniske installasjoner og overflater som på kjøkken og våtrom, og det må forventes at man må utføre oppgraderinger.

Planløsningen er god med alle hovedfunksjoner i 1. etasje (soverom, oppholdsrom, kjøkken og bad), som gir et godt utgangspunkt.

Generelt har bygningsmassen oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.

Eiendommen ligger i "ytrebyen" i Vadsø, ca. 1,5 km fra Vadsø sentrum.

Myrkroken er et veletablert boligområde som består stort sett av eneboliger og har lite gjennomgangstrafikk.

Boligområdet er barnevennlig og rolig, med Lomakka barnehage som nærmeste barnehage. Det er også nærbutikk innenfor ca. 5 minutter gangavstand.

Nord for eiendommen er det bl.a. naturområde, snøscooterløyper, fiskevann og turstier.

Markedsvurderingen er basert på sammenligninger med omsatte eiendommer fra Eiendomsverdi.no og er satt med bakgrunn i eiendommens standard, beliggenhet, størrelse og dagens boligmarked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oscarsgate 57 ,9800 VADSØ 148 m² 1964 3 sov	28-11-2023	2 350 000	2 000 000		2 000 000	13 514
2 Sundelins gate 7 ,9803 VADSØ 148 m² 1969 4 sov	19-04-2023	2 200 000	1 930 000		1 930 000	13 041
3 Karakkas gate 10 ,9803 VADSØ 149 m² 1972 3 sov	17-11-2024	1 990 000	1 990 000		1 990 000	10 815
4 Waravegen 2 ,9803 VADSØ 128 m² 1964 3 sov	06-02-2025	1 490 000	1 400 000		1 400 000	9 790
5 Fjellvegen 10 ,9803 VADSØ 202 m² 1973 4 sov	06-09-2023	1 999 000	1 870 000		1 870 000	9 257
6 Bergstien 31 ,9803 VADSØ 141 m² 1962 3 sov	18-03-2024	1 550 000	1 200 000		1 200 000	6 897
7 Bergstien 32 ,9803 VADSØ 135 m² 1961 3 sov	25-09-2025	1 200 000	1 000 000		1 000 000	6 757
8 Bergstien 34 ,9803 VADSØ 174 m² 1960 3 sov	19-03-2025	1 100 000	1 000 000		1 000 000	5 747

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 (estimert sum)	Kr.	25 000
Boligforsikring, fullverdi	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 460 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Frittstående bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Frittstående bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 520 000
------------------------------------	------------	------------------

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
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

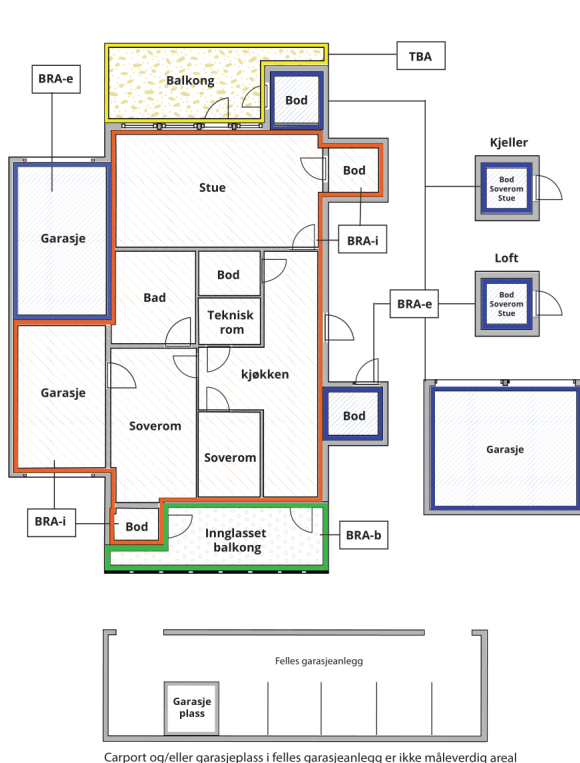
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	102			102	11
Kjeller	91			91	
SUM	193				11
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, toalettrom, gang, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom, trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Fyrrom, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bruk av kjeller stemmer ikke med tegninger innhentet fra bygningsmyndigheter. De områdene på tegninger som viser "ikke utgravd" er utgravd og benyttes som boder. Det er også etablert kjellerinngang under terrasse mot sør.

Tegninger viser heller ikke terrasser til hovedytterdør eller balkongdør.

Pga. avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger tas det spesifikt forbehold om at det kan ha blitt utført bruksendringer og bygd terrasser som krever søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Frittstående bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	112	81
Frittstående bod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Svein Kandola	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	11	305		0	714.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Myrkroken 4

Hjemmelshaver

Dolonen Sigbjørn, Vadsø Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i "ytrebyen" i Vadsø, ca. 1,5 km fra Vadsø sentrum.

Myrkroken er et veletablert boligområde som består stort sett av eneboliger og har lite gjennomgangstrafikk.

Boligområdet er barnevennlig og rolig, med Lomakka barnehage som nærmeste barnehage. Det er også nærbutikk innenfor ca. 5 minutter gangavstand.

Nord for eiendommen er det bl.a. naturområde, snøscooterløyper, fiskevann og turstier.

Vadsø kommune tilbyr fritids- og kulturaktiviteter for store og små. Se kommunens hjemmesider for mer informasjon om mulighetene: www.vadso.kommune.no

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via egen innkjørsel fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen står i område regulert til boligformål i reguleringsplan Landhuselva-Fjellveien Nord, med reg. endring.

Om tomten

Det er festet tomt med Vadsø kommune som eier. Terrenget er relativt flatt.

Tinglyste/andre forhold

Frittliggende bod står i følge Kartverkets eiendomsgrenser delvis utenfor tomtegrense.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	8604817			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.11.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	12.11.2025	Eiendommen er dødsbo	Gjennomgått	10	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no		Markedsvurdering	Gjennomgått		Nei
Energiattest	28.11.2025		Innhentet	7	Ja
Festekontrakt			Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale			Ikke vist		Nei
Grunnbokutskrift	28.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke vist		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart	28.11.2025	Skala 1:500	Innhentet	1	Ja
Plan-, snitt- og fasadetegning	02.08.1973		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	
2	03.12.2025	Vedlagt egenerklæringsskjema og informasjon om forsikring. Årlige utgifter endret.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

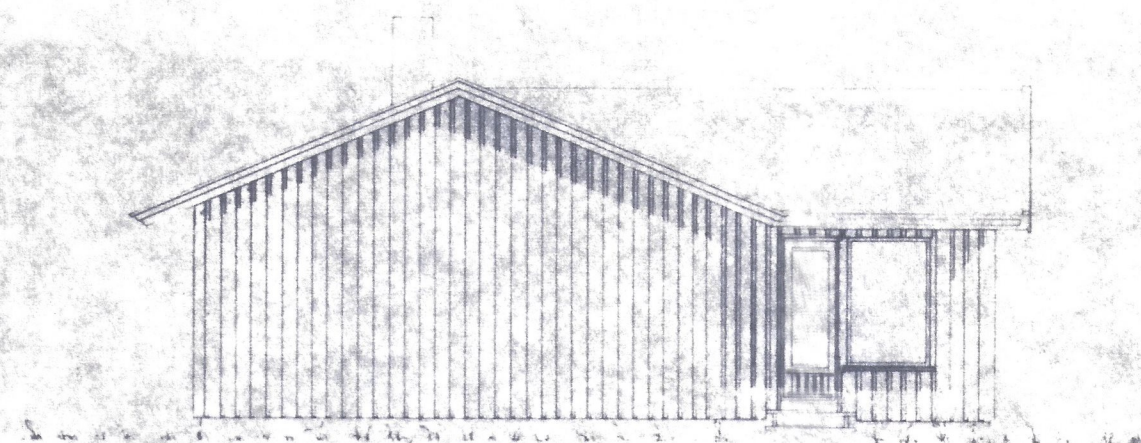
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IH2040>

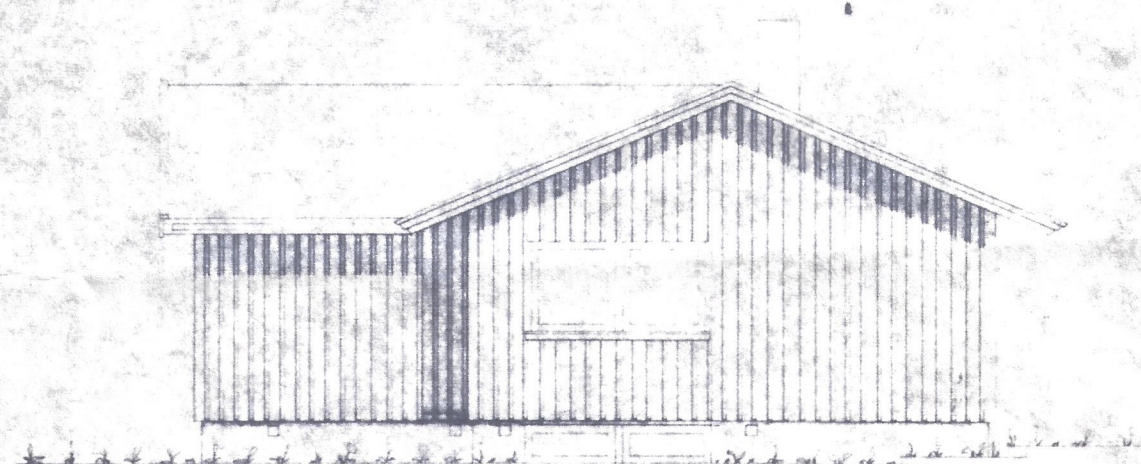
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

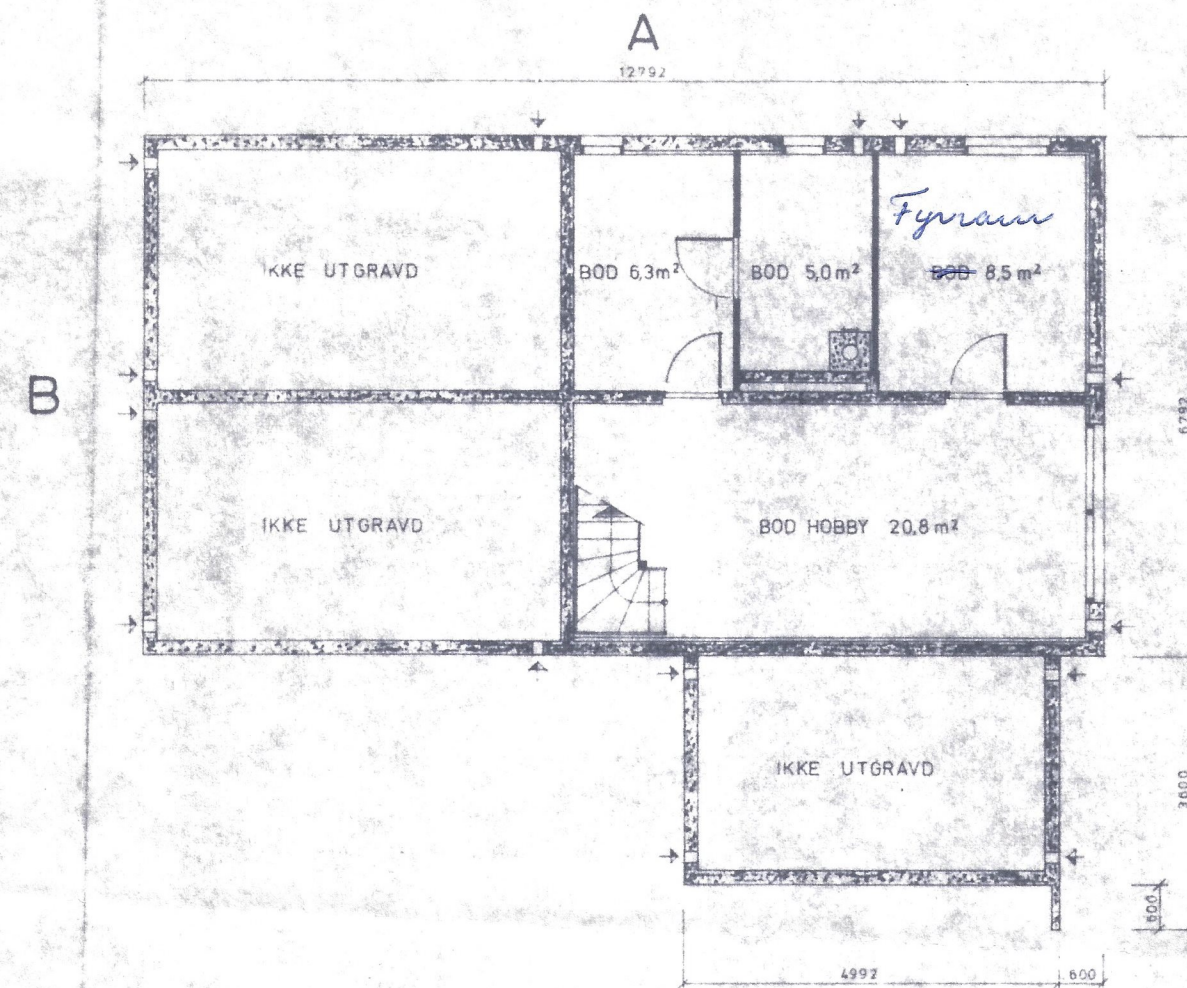
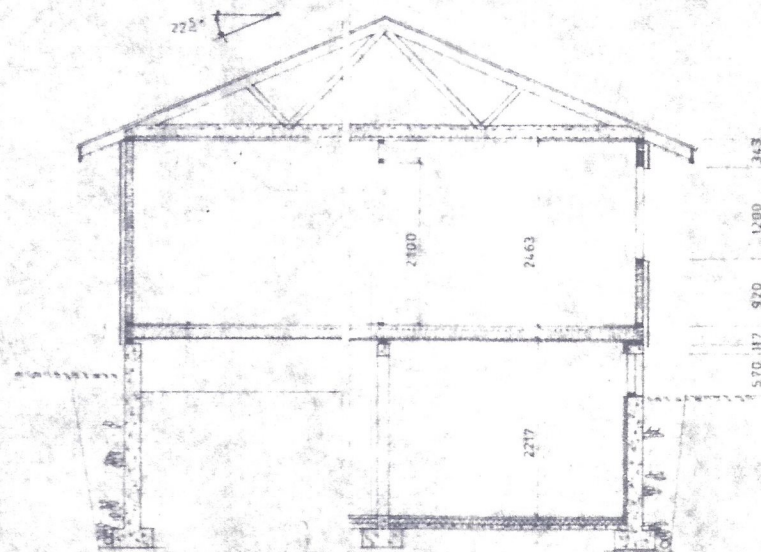




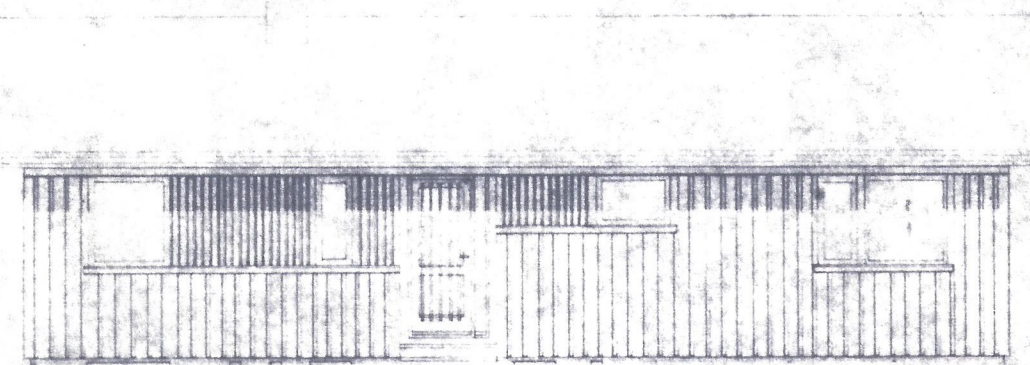
B



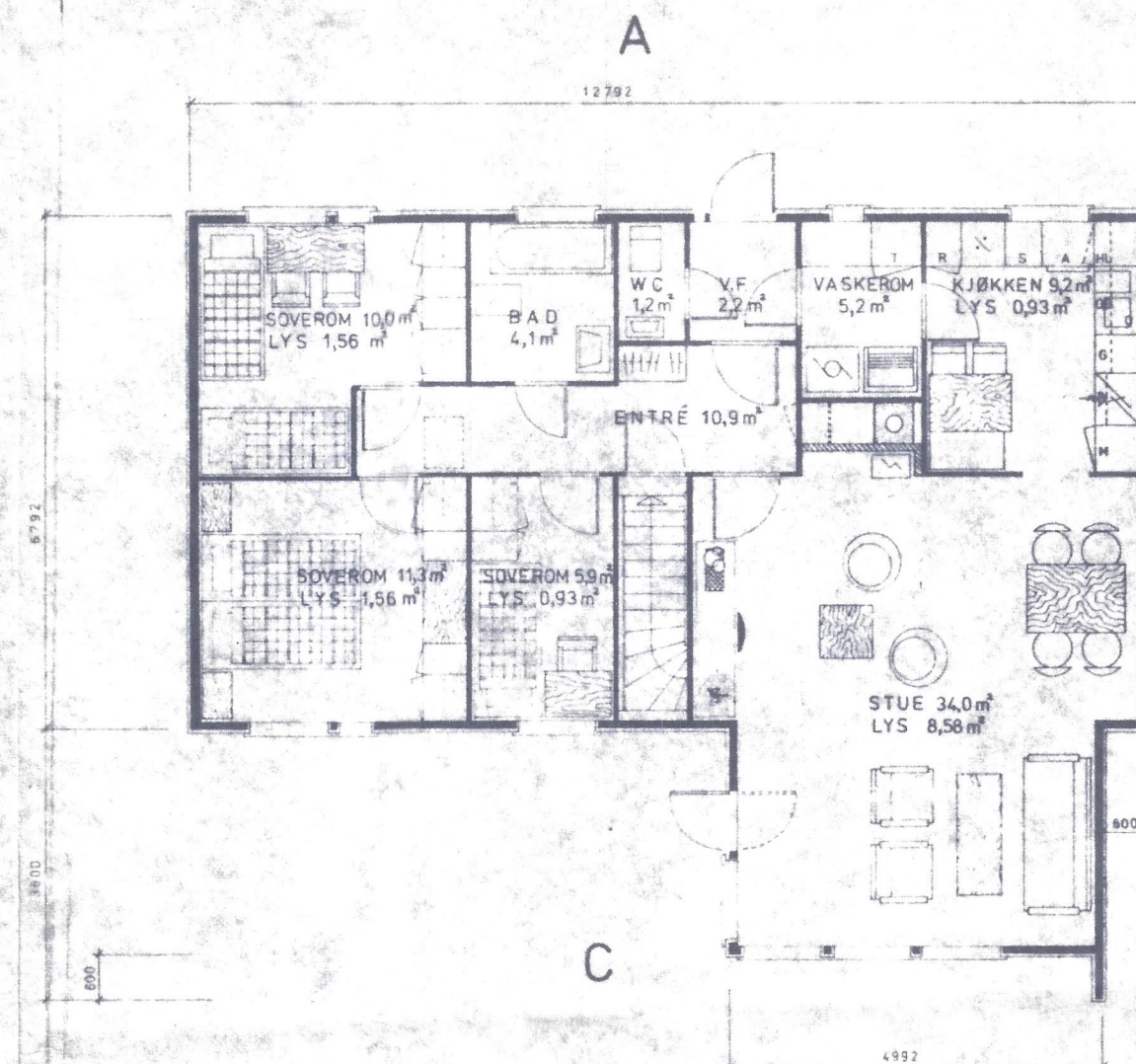
D



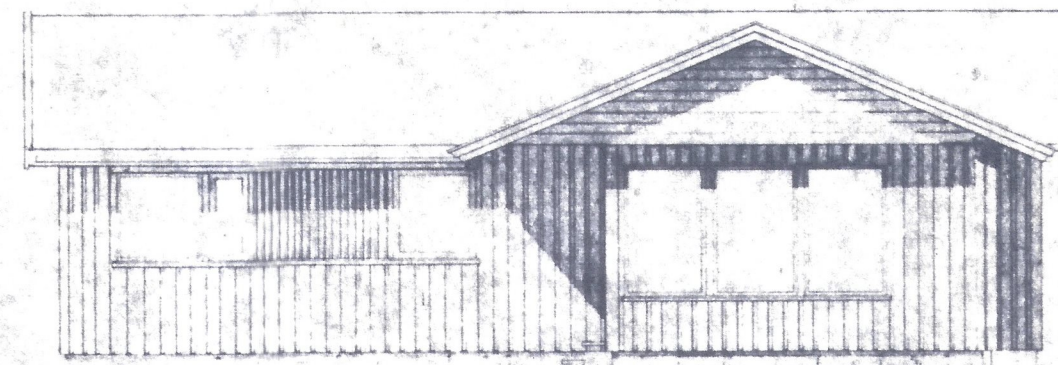
C



A



C



C

PLASS FOR GODKJENNINGSSTEMPLER

VADSØ KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Godkjent i møte
den 2/8 - 1973

By Mangel

Myrkroken
nr. 4

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som A/S SYSTEMHUS ikke medvirker i

Bruttoareal 1. etg. : 97,56m² Bruttoareal sokkeletg. : 41,20m²

Leieareal 1. etg. : 94,50m²

HUSBANKENS REG. NR.

Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført i henhold til de godkjente tegninger

Sted Navn

Dato Navn

Byggherre

Byggested

Kommune

PLANER, SNITT, FASADER

GLOMMA

A/S SYSTEMHUS BODØ TELEFON 081-23 596

TEGN ØT DATO 2.10.72

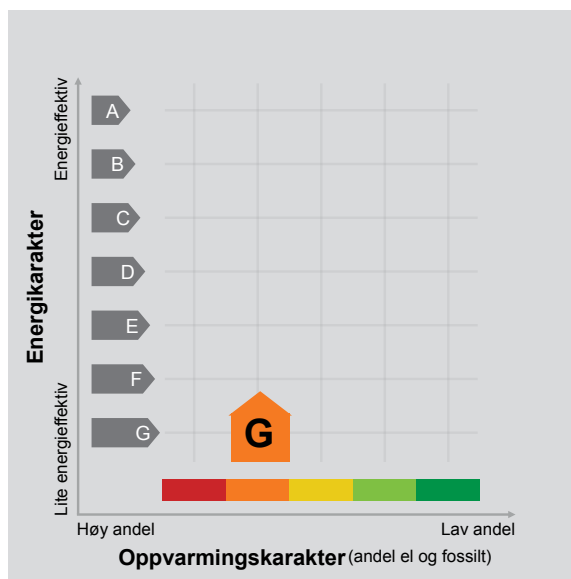
MAL 1 100

009 ÷

ENERGIATTEST



Adresse	Myrkroken 4
Postnummer	9803
Sted	VADSØ
Kommunenavn	Vadsø
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	305
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	192352304
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194000
Dato	28.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1974
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 193
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Olje
Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfanger installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

Tiltak 22: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 25: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pellets-kjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 26: Service på kjelelegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelelegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 27: Utskifting av brenner på kjelelegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelelegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 28: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 29: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 30: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 31: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje - alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
11	305				
Adresse	Myrkroken 4		Byggeår	1974	
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	9803 Vadsø		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja	☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

If

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale 8604817

Er det dødsbo? ☒ Ja ☐ Nei

Avdødes navn

Hjemmeishaver

SELGER 1

Etternavn	Sigbjørn Dolonen dødsbo	Fornavn	
Ny adresse	v/Advokat Hilde Camilla Stærk	E-post	hilde@finnmarksadvokatene.no
	Damsveien 39	Tel. priv.	
Postnr.	9800	Sted	Vadsø
		Mobil	97146566

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- 3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

- 4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

- 7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Oljetank i bakken**

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/seiskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



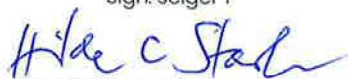
TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark.

Sted / dato

Vadsø, den 12.11.2025

Sign. selger 1



Hilde Camilla Størk
Advokat

Sign. selger 2

.....