

Tilstandsrapport



Enebolig



Rávttebelgeainu 2045, 9840 VARANGERBOTN



NESSEBY kommune



gnr. 4, bnr. 79

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 397 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 24.06.2026

Rapportdato: 20.08.2026

Oppdragsnr.: 22025-1263

Referansennummer: PW1645

Autorisert foretak: Varjjat takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kandola

Vår ref: 22025-1263



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 etablert 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 erfaring blant annet innen taksering, 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med opplettede profilerte stål-/aluminiumsplater uten undertak. Besiktiget fra bakkenivå.
Taktekking ved kjellerinngang er utført med profilerte stål-/aluminiumplater, uten undertak

Takrenner, nedløp og utvendige beslag i takfot, på skorsteiner og vannbord er av metall.

Taket er et saltak med plassbygde W-takstoler i tre og kaldtloft.

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Det er malt hovedytterdør med katteluke og bakdør med 2-lags glass, og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Kjellerinngangen har liggende luke av tre.

Boligen har terrasse rundt store deler av fasaden.
Konstruksjonen er i trevirke med innfesting i bygningskropp og opplagring på fundamenterte bjelker.
Det er gulv av terrassebord og lavt rekkverk.
Det er også en innebygget stamp.

Boligen har trapp med repos tilknyttet hovedytterdøra.
Konstruksjonen har innfesting i bygningskropp og opplagring med stålbjelker.
Trappen er av stålkonstruksjon, og har rekkverk av stål.
Det er to trapper tilknyttet terrassen.
Trappene er av trekonstruksjoner med innfesting i terrassen og opplagring på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er utført med laminat og belegg i hovedetasjen.
I kjelleren er det malt og ubehandlet betonggulv.
Veggene er utført med tapet, trepanel, pussede overflater og malte plater. Himlingen er utført med trepanel og himlingsplater.

Eiendommen ligger i et område som i NGUs radonkart er klassifisert med "moderat til lav aktsomhet".

Det er isolert stålpipeline med tilknyttet vedovn i stuen.
Det er også en elementpipe uten tilknyttet ildsted. Pipen har sotluke i vaskerommet i kjelleren.

Rom under terreng har gulv av ubehandlet og malt betong og veggene er pussede lettklinkerblokker.

Det er innvendig tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører er formpressede dører, dør med glass og eldre finerdører.
I kjelleren er det eldre finerdører og fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse eller produkter.
Våtrommet har vegger med våtromsplater og himling med panel og innfelt spotbelysning.
Våtrommet har vinylbelegg på gulvet og elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 1,5:100 (1,5 cm over 100 cm), og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8,2 cm.
Det er våtromsplater på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.
Våtrommet har en synlig plastsluk.
Våtrommet er utstyrt med innredning som inkluderer to nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon i himling.
Fuktmåling i åpning i himling i underliggende rom er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0–6 %, som er tørt.

Vaskerom/fyrrom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter.
Våtrommet har eldre standard med løsninger som medfører at det må oppgraderes/renoveres for å tåle dagens bruk.
Nøkkelinformasjon:
- Vegger har puss og delvis plater.
- Himling har plater som indikerer at det er eternitt. Vær oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest, som er helseskadelig ved behandling. Det anbefales nærmere undersøkelse av materialet i himlingen før det iverksettes tiltak som riving/boring eller andre arbeider. Alle arbeider med asbest bør utføres av fagkyndige med riktig sikkerhetsutstyr for å unngå alvorlige helseskader.
- Gulvet har ubehandlet betong uten membran/tettesjikt og med synlige sprekker. Manglende tettesjikt og synlige sprekker i gulvet medfører at eventuelt bruks-/lekkasjevann vil trekke inn i konstruksjonen og kan medføre skader.
- Gulvet har fall mot sluk.
- Det er eldre plastsluk med rustede skruer. Stor fare for utettheter som medfører fare for fuktskader i konstruksjoner.
- Det er åpent røropplegg i rommet, og avløpet fra vaskemaskin går i rør på gulvet til sluk.
- Rommet har opplegg for vaskemaskin, dobbelt skyllekar i plast med veggmonterte kraner.
Videre er det også varmtvannstank og en forbrenner, samt et anlegg for vannbåren varme som av ukjent årsak ikke er i bruk.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt pga. at tiliggende konstruksjoner er av pussede lettklinkerblokker.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenvasken er dobbel porselensvask med uttrekkbar kjøkkenkran.
Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin med vannlekkasjesikring, platetopp, stekeovn, microbølgeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i kjelleren har betonggulv, vegger med puss og malt

Beskrivelse av eiendommen

trepanel og himlingen har trepanel.
Det er åpent røropplegg i rommet.
Rommet varmes opp av panelovn på vegg
Rommet har gulvmontert toalettskål og enkel vegghengt servantskål.
Det er ventil i vegg mot tiliggende rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med kobberør og delvis utført med plast (rør-i-rør).
Innvendige avløpsrør er av plastrør fra byggeåret.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe med innvendig vifte i stuen.
Varmepumpen var i drift og avga varme på befaringstidspunktet.
Funksjoner er ikke testet.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Boligen har anlegg for vannbåren varme i radiatorer.
Anlegget er ikke i bruk i dag, og er derfor heller ikke undersøkt videre.

Det er ikke opplyst om at det er utført el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Kjøkken og bad er hva som er opplyst endret.
Det er ikke informert om at det elektriske anlegget er totalt rehabilitert etter byggeåret.

Boligen er én branncelle fordelt på hovedetasje og kjeller.
Kjelleren har ingen oppholdsrom for varig opphold.
Det er påvist røykvarslere i begge etasjer. Varslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier informerer om at det er skiftet fuksikring og drenering rundt boligen.
Det er synlig grunnmursbeskyttelse (grunnmursplast), ut over dette er det ukjent løsning.

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.

Terrenget rundt bygningen er relativt flatt og består av anlagte masser og gressplen.

Avløpsledningene er av ukjent type og det er ikke informert om at de er skiftet ut siden bygger. Det er privat avløpsanlegg, men ut over dette foreligger det ingen informasjon om løsningen, eller om det er tilknyttet anlegg med flere brukere/boliger.
Vannledningene er av ukjent type og det er heller ikke informert om at disse er skiftet siden byggeår. Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken har ukjent type og med bakgrunn i manglende informasjon, tas det utgangspunkt i at den er fra byggeår.

Det er synlig utvendig røropplegg tilknyttet nedgravd oljetank.
Tanken er av ukjent type, og installasjonsår er ikke oppgitt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	397 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	272 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger av 1. etasje viser en annen løsning mellom kjellertrappens plassering, WC og vindfang. De viser også at det er 3 soverom, men det er i dag 4 soverom.
Kjelleren har rom som er utgravd og i bruk som boder.
Tegninger viser at disse rommene ikke er utgravde.

Frittstående bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er vedlagt

Garasje 1

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er vedlagt

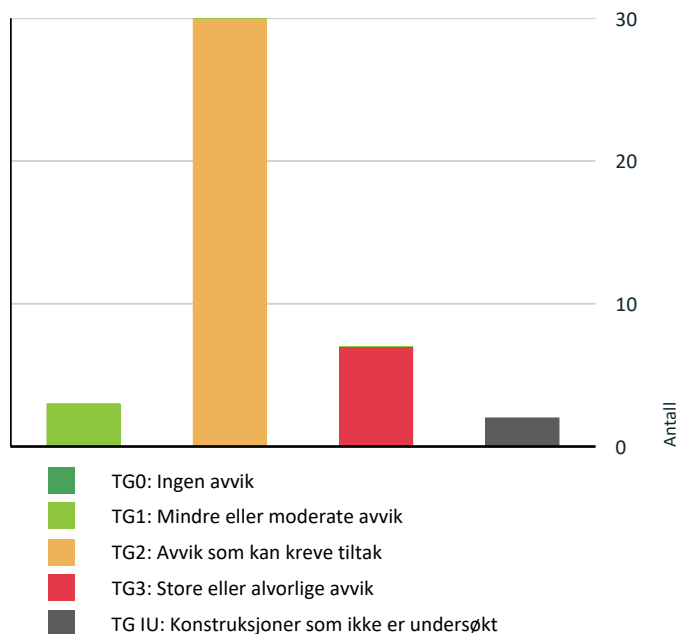
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

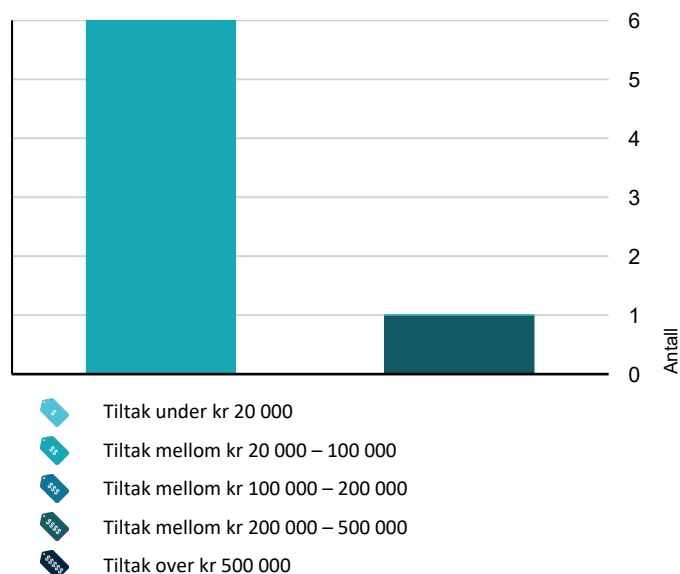
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et tvangssalg og eierinformasjon er mangelfull. Denne rapporten bygger på metodikk, begrepsbruk og undersøkelsesnivå slik dette er beskrevet i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025. Formålet er å gi en strukturert og etterprøvbar vurdering av eiendommens tekniske tilstand og markedsverdi. Eiendommen selges ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven. Slike salg er ikke omfattet av avhendingslova, og rapporten gir derfor ikke rettigheter eller plikter etter avhendingslova kapittel 3. Rapporten må forstås som en teknisk vurdering basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, uten garantiansvar eller funksjon som tilstandsrapport etter avhendingslova. Rapporten er utarbeidet for bruk i forbindelse med tvangssalg og kan ikke påberopes som grunnlag for mangelskrav etter avhendingslova. Eventuelle avvik, skader eller mangler som ikke fremkommer her, kan likevel være til stede.

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

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 referanse høyde 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 fagfolk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon - kjellerinngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Taktekking - Kjellerinngang [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

! Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter på maksimalt 0,1 meter. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav på minimum 1,0 meter.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på deler av terrassen.
- ⚠ Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav på 0,9 meter. Gjelder rekkverket på repos.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter på maksimalt 0,1 meter.
- ⚠ Trappen har løs innfesting. Innfestingen har løsnet bra veggen på bygningskroppen. Løs innfesting medfører også løst rekkverk.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på en av trappene, og den andre trappen har mangelfullt rekkverk.
- ⚠ 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 på nye boliger.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til 0,5 meter, som er større enn maksimalt tillat åpning etter dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- ⚠ Det er ikke framlagt samsvarserklæringer for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. 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 som skrusikringer, samt at det er utført arbeider på anlegget som det ikke er framlagt dokumentasjon på. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
- ⚠ Det er ikke påvist håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Standard
Bygget har varierende standard

Vedlikehold
Bygget har vedlikeholdsbehov

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Kjøkken og bad
------	---------------	----------------

UTVENDIG

⚠ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med opplettede profilerte stål-/aluminiumsplater uten undertak. Besiktiget fra bakkenivå.

Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg 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:

- Taktekingens alder er ukjent, og det er ikke benyttet vanntett sjikt under platene, noe som øker risikoen for fuktskader dersom det oppstår utettheter i takplater eller beslag.
- Det er utført en provisorisk utbedring med presenning opp under taktekingen, se bilde. Årsak er ikke kjent, men dette er en klar indikasjon på utett tak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avklare taktekingens alder, da ukjent alder gir usikkerhet om restlevetid og kan medføre uforutsette kostnader.

Det anbefales også å vurdere behovet for vanntett sjikt under platene. Konsekvensen av manglende vanntett sjikt og ukjent alder er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom det oppstår utettheter i takplater eller beslag.

Uten undertak til å håndtere kondens og utettheter kan det over tid oppstå fuktskader i konstruksjonene.

- Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke årsaken til lekkasjen og omfanget av skaden. Nødvendige utbedringer må utføres for å sikre tett tak, da utetthet kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Ingen undertak

⚠ TG 2 Takteking - Kjellerinngang

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking ved kjellerinngang er utført med profilerte stål-/aluminiumplater, uten undertak

Vurdering av avvik:

- Taktekingens alder er ukjent, og det er ikke benyttet vanntett sjikt under platene, noe som øker risikoen for fuktskader dersom det oppstår utettheter i takplater eller beslag.

Merk at det er påvist råteskader i takkonstruksjonen i kjellerinngangen, men det er ikke påvist utett takteking, kun at døra til inngangen er utett.

Dette betyr ikke nødvendigvis at det ikke er utett tak, og det anbefales i høyeste grad å få tettheten til taket undersøkt nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avklare taktekingens alder, da ukjent alder gir usikkerhet om restlevetid og kan medføre uforutsette kostnader. Det anbefales også å vurdere behovet for vanntett sjikt under platene. Konsekvensen av manglende vanntett sjikt og ukjent alder er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom det oppstår utettheter i takplater eller beslag. Uten undertak til å håndtere kondens og utettheter kan det over tid oppstå fuktskader i konstruksjonene.

⚠ TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og utvendige beslag i takfot, på skorsteiner og vannbord er av metall.

Nedløp og beslag er observert fra bakkenivå, og vurderinger er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på eller ut på taket eller observere renner ved å flytte rundt på stige. Selv om det er/ikke er avdekket avvik under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger avvik som en besiktigelse på taket eller ved å flytte rundt på stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av nedløp og beslag kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Skorsteinsbeslag har synlige rustdannelser.
- Det er synlig skade (bulk) på takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta person- og konstruksjonssikkerheten. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskader eller skader på eiendom.
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Skorsteinsbeslag med synlige rustdannelser bør utbedres eller byttes ut for å hindre videre korrosjon og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Skader i takrenner kan medføre utetteheter og rustdannelser dersom overflatebehandlingen er skadet. Skadet takrenne bør utbedres for å sikre god bortledning av vann fra taket, og for å unngå risiko for fuktskader på fasade og grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med plassbygde W-takstoler i tre og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Rundt piperøret og på overflaten av isolasjonen på kaldloftet er det synlige fuktskjolder. Piperøret har også synlige rennemerker, noe som indikerer utett takbeslag eller kondensproblematikk.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Takfotene er fylt med isolasjon, noe som medfører at luftingen av takkonstruksjonen er begrenset.
- Det er delvis mangelfull kondensisolering av rør med varmeavgivelse.
- Det er utført en provisorisk utbedring med presenning opp under taktekingen, se bilde. Årsak er ikke kjent, men dette er en klar indikasjon på utett tak.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene. Eventuelle utetteheter i takbeslag eller problemer med kondens må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risikoen for råte, muggdannelse og skader på takkonstruksjonen.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.
- Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke årsaken til lekkasjen og omfanget av skaden. Nødvendige utbedringer må utføres for å sikre tett tak, da utetthet kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Provisorisk utbedring med presenning.

TG 3 Takkonstruksjon - kjellerinngang

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i takkonstruksjonen. Årsak er utett tak og utett dør til kjellerinngangen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede deler av takkonstruksjonen må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne, sopp- og skadedyrangrep. Manglende utbedring kan føre til større skader og i verste fall sammenbrudd av konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er for utbedring av påviste TG3-avvik.

Kostnaden må sees i sammenheng med kostnadsestimat i avsnitt "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i takkonstruksjonen

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Undersøkelser er utført fra bakkenivå. Siden utvendige overflater kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å observere fra stige. Merk at det kan være skader som en besiktigelse i stige eller lift kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og indikasjon på råde i endebord på hovedtaket.
- Det er påvist råteskader i bordkledningen i takenden over hovedytterdør. Årsaken er ufagmessig utførelse av overgangen mellom hovedtaket og taket over inngangspartiet. Trevirket ligger i direkte kontakt med taket, uten beslagløsning.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er registrert skade i kledningsbord i innfestingen til trappekonstruksjon tilknyttet hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning må skiftes ut, og i forbindelse med dette anbefales det å undersøke bakenforliggende konstruksjoner for skader som ikke er synlige i dag.

Ufagmessig utførelse av overgangen mellom hovedtaket og taket over inngangspartiet har ført til at trevirket ligger i direkte kontakt med taket uten beslag, noe som øker risikoen for videre råteskader og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konstruksjonen bør utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

- Med bakgrunn i påviste avvik anbefales det at kledning i sin helhet undersøkes for råde og skader.

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
 - Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
 - Skadet kledningsbord ved innfestingen til trappekonstruksjonen bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det anbefales også å undersøke bakenforliggende konstruksjon for skader som ikke er synlig i dag. Konsekvensen av å ikke utbedre skaden er økt risiko for råde, fuktinntrengning og svekket konstruksjon rundt inngangspartiet.

Kostnadsestimatet er for utbedring av påviste TG3-avvik: Råteskadet endebord over hovedytterdør må skiftes ut, og overgangen mellom hovedtaket og taket over inngangspartiet må utføres fagmessig for å unngå framtidige skader i trevirke.

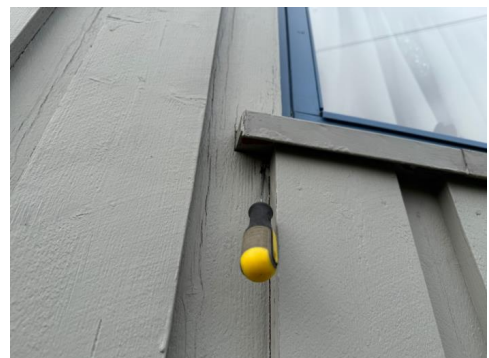
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader over hovedytterdør



Indikasjon på råteskader i endebord på hovedtaket



Råteskade i kledningsbord

Tilstandsrapport



Skade i kledningsbord ved trappa

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Vinduer med tydelig produksjonsstempel er fra 1990- og 2000-tallet.
Vinduer med koblet glass er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Utvendig vindusomramming/kledningsbord er lagt helt ned på beslaget på det nederste vannbrettet på flere vinduer, noe som stedvis har ført til råteskader i trevirket.
- Vinduer med koblet glass har synlige oppsprukkede tettefuger mellom glass og ramme. Dette skyldes alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrengning og varmetap.
- Råteskadet trevirke må skiftes ut for å unngå videre utvikling og større kostnader.
Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

I forbindelse med utskifting av råteskadet trevirke, bør bakenforliggende konstruksjoner undersøkes for skader.

- Tettefugene mellom glass og ramme bør utbedres eller fornyes, for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av vinduene.
Eventuelt kan vinduene skiftes ut for å oppnå bedre isoleringsevne og mindre risiko for fuktrelaterte skader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert isolasjonsevne.



Råteskade i trevirke som er lagt helt ned på beslaget på det nederste vannbrettet

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med katteluke og bakdør med 2-lags glass, og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Kjellerinngangen har liggende luke av tre.

Hovedytterdør har produksjonsstempel fra 2015, og balkongdøra fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Ytterdøren til kjellerinngangen er ikke tett mellom dørblad og karm.
Dører som er vinklet eller ligger, og ikke står loddrett, skal være tette mot vanninntrengning både i dør og karm.

Konsekvens/tiltak

- Ytterdøren til kjellerinngangen bør skiftes ut eller utbedres slik at den blir tett mellom dørblad og karm og tåler fuktpåkjenning, for å hindre vanninntrengning og påfølgende risiko for fuktskader på dør og tilstøtende konstruksjoner.



Dør til kjellerinngang

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har terrasse rundt store deler av fasaden.
Konstruksjonen er i trevirke med innfesting i bygningskropp og opplagring på fundamenterte bjelker.
Det er gulv av terrassebord og lavt rekkverk.
Det er også en innebygget stamp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist større deformasjoner i konstruksjonen, spesielt ved innebygget stamp.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter på maksimalt 0,1 meter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav på minimum 1,0 meter.
- Det er ikke montert rekkverk på deler av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Større skader og deformasjoner kan føre til svekket konstruksjon, redusert bæreevne og risiko for videre skadeutvikling.
- Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige utbedringer eller rehabilitering.
- Åpninger i rekkverket bør utbedres slik at det ikke er åpninger over 0,1 meter.
Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Rekkverket bør heves. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimatet er for utbedring av deformasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Store deformasjoner i konstruksjonen ved stampen



Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med repos tilknyttet hovedytterdøra. Konstruksjonen har innfesting i bygningskropp og opplagring med stålbjelker. Trappen er av stålkonstruksjon, og har rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav på 0,9 meter.
Gjelder rekkverket på repos.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter på maksimalt 0,1 meter.
- Trappen har løs innfesting. Innfestingen har løsnet bra veggen på bygningskroppen. Løs innfesting medfører også løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverket bør utbedres til dagens krav. Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.



Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Det er to trapper tilknyttet terrassen. Trappene er av trekonstruksjoner med innfesting i terrassen og opplagring på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på en av trappene, og den andre trappen har mangelfullt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNSENDIG



Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv er utført med laminat og belegg i hovedetasjen.
I kjelleren er det malt og ubehandlet betonggulv.

Gulvbelegg og gulv i kjeller er ikke informert om at er skiftet siden byggeår, og det må derfor forventes at det er overflater med bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

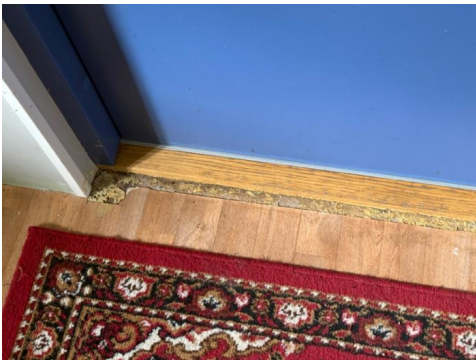
- Det mangler del av gulvbelegget ved hovedytterdøra, og betonggulv i kjelleren har sprekker, malingsavflassinger og misfarginger.
- I overgang mellom laminatgulv og fliser foran vedovnen, mangler det fuge/overgangslist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør legges nytt gulvbelegg ved hovedytterdøren for å hindre slitasje og fuktinntrenging i underlaget.

Sprekker, malingsavflassing og misfarging på betonggulv i kjelleren bør utbedres for å forhindre videre forringelse og mulig fuktinntrenging, som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

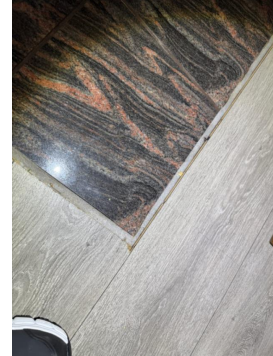
- Det bør monteres fuge eller overgangslist mellom laminatgulv og fliser foran vedovnen for å hindre skade på gulvkantene og redusere risiko for fuktinntrengning eller oppflising. Manglende overgang kan føre til økt slitasje og skade på gulvoverflatene.



Mangler del av gulvoverflate ved hovedytterdøra



Avflassinger på malt betonggulv i kjelleren



Gulv/fliser ved vedovn

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel, pussede overflater og malte plater. Himlingen er utført med trepanel og himlingsplater.

De fleste overflater i hovedetasjen skal ha vært rehabilitert i 2014-2016, resten er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svelling i overflater i himlingen i stuen. Årsaken er fukt fra pipen, som kan skyldes kondens eller lekkasje i pipebeslag. Overflater på vegger i kjelleren bærer preg av saltutslag og avskallinger.
- Det mangler stedvis listverk i tak og på vegg. Det er også synlige merker i himlingene der lettvegger er fjernet. Dette vurderes som et estetisk avvik.

Konsekvens/tiltak

- Himlingsplater med svellinger kan utbedres. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktinntrengningen fra pipen, og eventuelle skader på pipebeslag eller andre tetningspunkter bør utbedres. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen, samt forringelse av innemiljøet.
- Saltutslag og avskallinger på vegger i kjelleren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og forringelse av innemiljøet.
- Det bør monteres nytt listverk der dette mangler, og eventuelle merker i himlingene bør utbedres for å oppnå et tilfredsstillende estetisk resultat. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert visuell kvalitet og helhetsinntrykk av rommene.



Svellinger i himlingsplate og rennemerker fra pipen

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i NGUs radonkart er klassifisert med "moderat til lav aktsomhet".

Vurdering av avvik:

- 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 på nye boliger.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipen med tilknyttet vedovn i stuen. Det er også en elementpipe uten tilknyttet ildsted. Pipen har sotluke i vaskerommet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er synlige sprekker i overflatepussen på elementpipen. Det er også et røykrør til tidligere fyrkjel. Pipen er ikke i bruk i dag, og avviket utgjør ingen helserisiko.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i overflatepussen på elementpipen bør utbedres før eventuell bruk, for å unngå risiko for røyklekkasje og brannfare. Dersom pipen skal tas i bruk, må den bringes i forskriftsmessig stand og kontrolleres av kvalifisert fagperson.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv av ubehandlet og malt betong og veggene er pussede lettklinkerblokker. Hulltaking er ikke foretatt da det er pussede vegger uten trevirke å undersøke for skader og fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på gulv i kjellerinngangen. Det er synlig fukt og fuktskader i betongtrappen. Årsaken er at døren til inngangen ikke er tett.
- Det er påvist saltutslag på gulv, noe som indikerer fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegger i kjeller. Eier opplyser at det med egeninnsats er lagt ny drenering med fuktsikring rundt boligen de siste årene. Se avsnitt "Fuktsikring og drenering".
- Det er synlige skader/løse masser i betonggulv rundt rørgjennomføringer for vann og avløp. Årsak er at det ikke er støpt etter etablering av rørgjennomføringer.

Det er også synlige sprekker i gulvet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller
- Det bør utbedres tetting rundt inngangsdøren for å hindre vanninntrenging. Fukt og fuktskader i betongtrappen og på gulvet bør utbedres for å unngå videre skader på konstruksjonen og redusere risiko for mugg- og råteskader.
- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig innneklima.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det bør utføres utbedring av betonggulvet rundt rørgjennomføringene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det bør utføres utbedring av skader og løse masser rundt rørgjennomføringer, samt utbedring av synlige sprekker i betonggulvet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktinntrengning, ytterligere forringelse av konstruksjonen og eventuelle følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimatet er for utbedring av påviste TG3-avvik.

Kostnaden må sees i sammenheng med kostnadsestimat i avsnitt "Takkonstruksjon - kjellerinngang".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Gulv rundt rørgjennomføringer.



Sprekker i betonggulv



Kjellerinngangen



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til 0,5 meter, som er større enn maksimalt tillatt åpning etter dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede dører, dør med glass og eldre finerdører.

I kjelleren er det eldre finerdører og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Eldre dører er generelt trege på grunn av sig i hengslene. Håndtak og låsemekanismer er også trege og løse, noe som er vanlig for dører av denne alderen.

Konsekvens/tiltak

- Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere slitasje eller funksjonssvikt på dører, hengsler og låsemekanismer.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr på kaldloftet i form av museavføring. Omfanget er ukjent, og det foreligger ingen informasjon om hvorvidt dette er et pågående problem.

Konsekvens/tiltak

- Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse eller produkter.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtromsplater og himling med panel og innfelt spotbelysning.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekaret, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulvet og elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 1,5:100 (1,5 cm over 100 cm), og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8,2 cm.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Gulvet under dusjkabinettet og under badekaret er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da disse områdene er tildekket av installasjonene. Dette medfører usikkerhet om tilstanden på disse delene av gulvet.
- Eier opplyser at det samler seg bruksvann på gulvet mellom badekaret og servantene. Dette skyldes en forsenkning i gulvet som følge av feil ved avrettingen.
- Det er synlig sprekk eller kant i avrettingsmassen under gulvbelegget. Årsaken til dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å demontere dusjkabinett og badekar for å kontrollere tilstanden på gulvet under disse installasjonene. Konsekvensen av manglende inspeksjon er økt risiko for skjulte skader eller fuktskader som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.
- Det bør foretas utbedring av gulvets avretting for å hindre at bruksvann samler seg på gulvet mellom badekaret og servantene. Men det bør også vurderes om utbedring av avviket er kostnadseffektivt ut ifra alder på badet og avvikets omfang. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for redusert brukervennlighet på våtrommet (glatt overflate).
- Det kan være vanskelig å fastslå årsaken til avviket, men det anbefales å kontakte fagperson dersom det oppstår ytterligere skader eller tegn til fukt. Sprekk eller kant i avrettingsmassen bør holdes under oppsyn for utvikling. Dersom området utvider seg, bør det utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.

HOVEDETASJE > BAD

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er synlige sprekker i skjøten på våtromsvinyl på gulvet.
- Rørgjennomføringer i våtromsplater under servanten (våtzone) er ikke forseglet mellom veggplater og rør.
- Våtromsplater i våtsoner mangler tettefuge i nederkant, mellom bunnlist og veggplater. Årsaken er ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene i skjøten på våtromsvinyl bør utbedres for å hindre vanninntrengning i underliggende konstruksjoner, da dette kan føre til fuktskader og muggdannelse.
- Rørgjennomføringer i våtromsplater under servanten bør tettes og forsegles forskriftsmessig for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tetting medfører økt risiko for fuktskader og påfølgende sopp- og råteutvikling.
- Det bør etableres tettefuge i nederkant av våtromsplater mellom bunnlist og veggplater for å sikre tilstrekkelig tetthet i våtsonen.

Ufagmessig utførelse medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på våtrommet.

Det anbefales at arbeidet kontrolleres nærmere og utbedres av fagperson for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Manglende synlige fuger kan bety at det også mangler fugemasser andre steder som produsenter krever for at produktet skal tilfredsstillende krav til tettesjikt.



Mangler fuger i nederkant av våtromsplater i våtsoner

HOVEDETASJE > BAD

Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har en synlig plastsluk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Sluket under badekaret er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det er ikke påvist at det faktisk er sluk i dette området. Dette medfører usikkerhet rundt utførelse og tilstand på eventuell slukløsning under badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilgang til området under badekaret for inspeksjon og vedlikehold av sluk. Manglende tilgang og usikkerhet om slukets tilstedeværelse medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader, samt vanskeliggjør nødvendig rengjøring og kontroll.

Tilstandsrapport



Synlig sluk på gulvet

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning som inkluderer to nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon i himling.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Avtrekksviften fungerte ikke ved funksjonstest. Det ble utført funksjonstest med rennende varmt vann slik at det oppstod kondens i rommet.
- Manglende/defekt avtrekk medfører redusert ventilasjonsevne på våtrommet, noe som kan føre til økt fuktbelastning og risiko for skader over tid. Utbedring anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

- Avtrekksviften bør utbedres eller skiftes slik at tilfredsstillende ventilasjon gjenoprettes på våtrommet.
- Manglende eller defekt avtrekk gir økt risiko for fuktbelastning, som over tid kan føre til skader på bygningsdeler og dårligere inneklima.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling i åpning i himling i underliggende rom er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0–6 %, som er tørt.



Fuktmåling i åpning i underliggende himling.

KJELLER > VASKEROM/FYRROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter.

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

Nøkkelinformasjon:

- Vegger har puss og delvis plater.
- Himling har plater som indikerer at det er eternitt. Vær oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest, som er helseskadelig ved behandling. Det anbefales nærmere undersøkelse av materialet i himlingen før det iverksettes tiltak som riving/boring eller andre arbeider. Alle arbeider med asbest bør utføres av fagkyndige med riktig sikkerhetsutstyr for å unngå alvorlige helseskader.
- Gulvet har ubehandlet betong uten membran/tettesjikt og med synlige sprekker. Manglende tettesjikt og synlige sprekker i gulvet medfører at eventuelt bruks-/lekkasjevann vil trekke inn i konstruksjonen og kan medføre skader.
- Gulvet har fall mot sluk.
- Det er eldre plastsluk med rustede skruer. Stor fare for utettheter som medfører fare for fuktskader i konstruksjoner.
- Det er åpent røropplegg i rommet, og avløpet fra vaskemaskin går i rør på gulvet til sluk.
- Rommet har opplegg for vaskemaskin, dobbelt skyllekar i plast med veggmonterte kraner.
- Videre er det også varmtvannstank og en forbrenner, samt et anlegg for vannbåren varme som av ukjent årsak ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

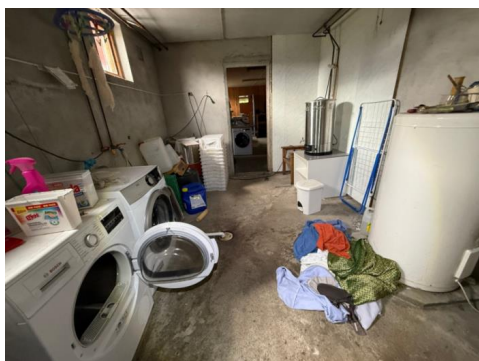
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM/FYRROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt pga. at tilliggende konstruksjoner er av pussede lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke området for tegn til fukt eller skade, da det ikke er mulig å gjennomføre fuktmåling ved hulltaking. Konsekvensen av manglende kontroll er økt usikkerhet rundt tilstanden til de tilliggende konstruksjonene, noe som kan medføre risiko for skjulte fukt- eller råteskader.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Kjøkkenvasken er dobbel porselensvask med uttrekkbar kjøkkenkran. Det er kjøøl-/frysescap, oppvaskmaskin med vannlekkasjesikring, platetopp, stekeovn, microbølgeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenbenken har noe svellinger i overflaten ved skjøt.
- Porselensvasken har synlige riss.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkenbenken bør utbedres med vanntett fuge i skjøt. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på benkeplaten.
- Det anbefales å vurdere utskifting av porselensvasken for å unngå videre oppsprekking og potensiell lekkasje, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjon.



Svelling i skjøt

Tilstandsrapport



Riss i porselenet

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i kjelleren har betonggulv, vegger med puss og malt trepanel og himlingen har trepanel.

Det er åpent røropplegg i rommet.

Rommet varmes opp av panelovn på vegg

Vurdering av avvik:

- Gulvet har indikasjoner på fukttinntrengning i betongen. Det er synlige saltutslag på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fukttinntrengningen i betonggulvet. Saltutslagene indikerer at det kan være vedvarende fuktproblemer, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og økt risiko for sopp- og muggdannelse. Tiltak for å utbedre fuktproblemet bør iverksettes for å unngå videre skader.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har gulvmontert toalettskål og enkel vegghengt servantskål.

Vurdering av avvik:

- Toalettskåla har synlige indikasjoner på at det er eller har rent vann over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes og utbedres årsaken til vannlekkasje ved toalettskålen for å unngå videre fuktskader og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte reparasjonskostnader og redusert levetid på sanitærutstyret.



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventil i vegg mot tiliggende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med kobberrør og delvis utført med plast (rør-i-rør).

Det er hovedstoppekran og kommunal vannmåler ved inntak i kjeller.

Kobberrør er fra byggeår og rør-i-rør er fra badet og kjøkkenet ble fornyet.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Hovedstoppekrana har synlige rustdannelser.
- Rør-i-rør er ikke avsluttet/koblet i våtrom, eller i skap med drenering til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Hovedstoppekrana bør undersøkes av fagperson og eventuelt skiftes ut for å sikre funksjon og forhindre lekkasjer. Rustdannelser kan føre til svekket funksjon og økt risiko for vannskader ved eventuell svikt.

Tilstandsrapport

- Rør-i-rør-systemet bør avsluttes i skap med drenering til våtrom, for å sikre at eventuelle lekkasjer ledes trygt til sluk. Manglende drenering øker risikoen for vannskader i konstruksjonen ved lekkasje.



Hovedstoppekran og vannmåler

! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør fra byggeåret.

Selv om det ikke er påvist avvik ved avløpsrør, anbefales det at eldre rør fra byggeår skiftes ut for å unngå lekkasjer som kan medføre fuktskader.

! TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett rom i boligen. Ventil i yttervegg på hovedsoverrommet lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe med innvendig vifte i stuen. Varmepumpen var i drift og avga varme på befaringstidspunktet. Funksjoner er ikke testet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke informasjon om at det er utført service på anlegget siste to år.
- Det er påvist korrosjon på utedel.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- Det bør utføres service på anlegget.

- Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre eller begrense korrosjonen på utedelen, for eksempel ved rengjøring, behandling eller utskifting av berørte deler.

Korrosjon kan føre til redusert levetid, funksjonssvikt og i verste fall sammenbrudd av varmepumpens utedel, noe som kan medføre økte kostnader og redusert oppvarmingseffekt.



Utedel

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Dagens krav er at strømtilførselen skal være fast tilkoblet, ikke via vanlig stikkontakt.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank. Tanken står i et rom med sluk i gulvet, men gulvet har ikke godkjent tettesjikt.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risiko for varmegang og brann.
- Manglende tettesjikt medfører økt risiko for at lekkasjevann kan trenge ned i konstruksjonen og forårsake omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygghet og stabil drift.

! TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har anlegg for vannbåren varme i radiatorer. Anlegget er ikke i bruk i dag, og er derfor heller ikke undersøkt videre. Dersom anlegget skal tas i bruk, må det foretas funksjonstest og eventuelle utbedringer først.

Tilstandsrapport

⚠ 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.

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

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Kjøkken og bad er hva som er opplyst endret.
Det er ikke informert om at det elektriske anlegget er totalt rehabilitert etter byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
 - Det er ikke framlagt samsvarserklæringer for hele eller deler av anlegget.
 - Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- 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 som skrusikringer, samt at det er utført arbeider på anlegget som det ikke er framlagt dokumentasjon på. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Konsekvens/tiltak

- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap i vindfang tilliggende badet

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er én branncelle fordelt på hovedetasje og kjeller. Kjelleren har ingen oppholdsrom for varig opphold. Det er påvist røykvarslere i begge etasjer. Varslere er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier informerer om at det er skiftet fuktsikring og drenering rundt boligen.
Det er synlig grunnmursbeskyttelse (grunnmursplast), ut over dette er det ukjent løsning.
Anleggsår er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Den synlige grunnmursplasten er ikke ferdigstilt. Det mangler kantlister i overgang mellom grunnmur og plasten, og plasten er ikke tilpasset rundt vinduer.

Tilstandsrapport

- Løsningen utover det som er synlig er ukjent.

Det er rør som stikker opp i hushjørner, men det er ikke dokumentert om disse er tilknyttet dreneringen eller kun benyttes for å lede vann fra nedløp fra takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

- Kantlister bør monteres i overgangen mellom grunnmur og grunnmursplast, og plasten bør tilpasses rundt vinduer for å sikre tett utførelse.

Manglende ferdigstilling kan føre til at vann og smuss trenger inn bak plasten, noe som øker risikoen for skader på plasten og fuktskader på grunnmuren og i omkringliggende konstruksjoner.

- Det bør innhentes dokumentasjon på utført fuktsikring og drenering, eventuelt utføres undersøkelser av løsning samt avklares hvilken funksjon rørene i hushjørnene har.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent løsning er økt usikkerhet om tiltakets kvalitet og funksjon, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt bygningen er relativt flatt og består av anlagte masser og gressplen.

Vurdering av avvik:

- Terreng er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimatet er for etablering av fall bort fra grunnmuren med bruk av masser for å skape tilfredsstillende bortledning av overvann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og det er ikke informert om at de er skiftet ut siden bygger. Det er privat avløpsanlegg, men ut over dette foreligger det ingen informasjon om løsningen, eller om det er tilknyttet anlegg med flere brukere/boliger.

Vannledningene er av ukjent type og det er heller ikke informert om at disse er skiftet siden byggeår. Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stakeum/stakepunkt på stikkledning.

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av stakeum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.

- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakeum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.

- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken har ukjent type og med bakgrunn i manglende informasjon, tas det utgangspunkt i at den er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.

- Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er synlig utvendig røropplegg tilknyttet nedgravd oljetank. Tanken er av ukjent type, og installasjonsår er ikke oppgitt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
- Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.
- Manglende sanering kan føre til lekkasje og forurensning av grunn og grunnvann, noe som kan medføre omfattende og kostbare saneringsarbeider samt juridisk og økonomisk ansvar for eier.

Kostnadsestimatet er for sanering av tanken og tilhørende utvendig røropplegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter på maksimalt 0,1 meter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav på minimum 1,0 meter.
- Det er ikke montert rekkverk på deler av terrassen.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav på 0,9 meter. Gjelder rekkverket på repos.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter på maksimalt 0,1 meter.
- Trappen har løs innfesting. Innfestingen har løsnet bra vegg på bygningskroppen. Løs innfesting medfører også løst rekkverk.
- Det er ikke montert rekkverk på en av trappene, og den andre trappen har mangelfullt rekkverk.
- 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 på nye boliger.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til 0,5 meter, som er større enn maksimalt tillat åpning etter dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det er ikke framlagt samsvarserklæringer for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. 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 som skrusikringer, samt at det er utført arbeider på anlegget som det ikke er framlagt dokumentasjon på. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
- Det er ikke påvist håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverket bør utbedres slik at det ikke er åpninger over 0,1 meter. Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Rekkverket bør heves. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverket bør utbedres til dagens krav. Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Manglende håndsløkkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndsløkkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod



Anvendelse

Byggeår

1981

Kommentar

Kilde: Tegninger

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Bygget er et eldre bygg med lav standard og tydelige vedlikeholdsmangler. Benyttes til lagring.

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



Garasje 1



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

År registrert i offentlig register. Ikke sannsynlig at er reelt byggeår

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Garasjebygget er et eldre bygg med lav standard og tydelige vedlikeholdsmangler. Benyttes til lagring.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

År registrert i offentlig register

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er et større garasjebygg med normal standard.

Det er uisolert stue med åpne konstruksjoner, store vindusflater og adgang via garasjeport.

I garasjedelen er det gulv av støpt såle, vegger og himling med plater.

Det er adgang via garasjeport og ytterdør.

Det er oppvarmet garasje med varmepumpe på vegg.

Det er eget sikringsskap i garasjen.

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

272 m²/272 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, Stue/kjøkken, Bad, 3 Soverom, Stue, 3 Trapperom, Toalettrom, 7 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Frittstående bod, Garasje 1, Garasje
Bruksareal andre bygg: 125 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

På eiendommen er det oppført en enebolig på ett plan pluss kjeller. Eiendommen står oppført i et rolig og landlig boligområde. Det er nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg, butikk, fiskemottak og havneanlegg.

Boligmarkedet er for tiden preget av lite eller nesten ingen tilgang på boliger og etterspørselen er noe varierende, og det antas at det oppnås høye priser for godt vedlikeholdte eiendommer med attraktiv beliggenhet.

Eiendommens beliggenhet gjør eiendommen mindre attraktiv enn de som er mer sentralisert i Varangerbotn.

Markedsvurderingen er utført med sammenligningsprinsippet, og er justert i henhold til boligens plassering, tilstand, alder, utidsmessighet, vedlikeholds- og oppgraderingsehov og standard.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Soltunveien 16 ,9840 VARANGERBOTN 110 m ² 1977 3 sov	23-09-2023	1 690 000	1 670 000		1 670 000	15 182
2 Råvttelbelgeainu 185 ,9840 VARANGERBOTN 81 m ² 1994 2 sov	06-10-2024	1 600 000	1 200 000		1 200 000	13 636
3 Tangnesveien 15 ,9840 VARANGERBOTN 94 m ² 1989 1 sov	26-11-2023	1 500 000	1 250 000		1 250 000	13 298
4 Stuorravuonna 170 ,9840 VARANGERBOTN 126 m ² 1993 3 sov			1 000 000		1 000 000	7 937
5 Råvttelbelgeainu 922 ,9840 VARANGERBOTN 109 m ² 1979 3 sov	10-11-2025	590 000	640 000		640 000	5 289

Kilde :
Eiendomsverdi

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 gebyrer (2025)	Kr.	15 763
Boligforsikring, fullverdi (estimert sum)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 470 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 700 000

Frittstående bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Frittstående bod	Kr.	80 000

Garasje 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje 1	Kr.	100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 360 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 930 000

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 200 000
--	------------	------------------

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

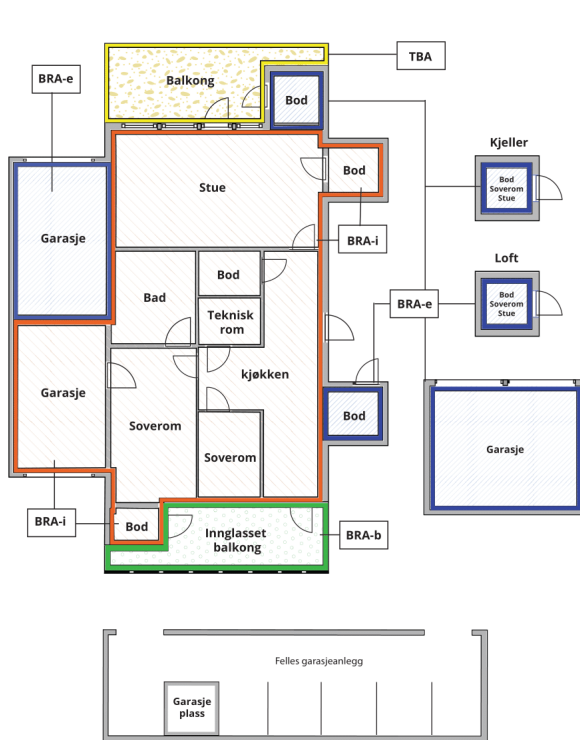
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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	140			140	75
Kjeller	132			132	
SUM	272				75
SUM BRA	272				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, stue/kontor, soverom 3, trapperom, gang 2		
Kjeller	Trapperom, toalettrom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, vaskerom/fyrrom, trapperom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger av 1. etasje viser en annen løsning mellom kjellertrappens plassering, WC og vindfang. De viser også at det er 3 soverom, men det er i dag 4 soverom.

Kjelleren har rom som er utgravd og i bruk som boder. Tegninger viser at disse rommene ikke er utgravde.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er vedlagt

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er vedlagt

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		71		71	
SUM		71			
SUM BRA	71				

Romfordeling

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

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.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Svein Kandola Hjemmelshaver	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5636 NESSEBY	4	79		0	2822 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rávttebelgeainu 2045

Hjemmelshaver

Dikkanen Odd Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom har en beliggenhet i Nyelv i Nesseby kommune. Beliggenheten er på sydsiden av E6, med småbåthavn, kaianlegg og Nyelva som nærmeste nabo. Ligger ca. 27 km fra tettstedet Varangerbotn og 100 km fra Kirkenes. Flott utsikt mot nord og Varangerfjorden. Eiendommen har nærhet til naturen med jakt, fiske og tur områder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og gruslagt avkjørsel

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via privat septikanlegg med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert i Kommuneplanens arealdel til LNF-område m/spredt boligbygging

Om tomten

Tomten er opparbeidet stor treterrasse, plenarealer og gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst tvangssalg av eiendommen.

Det er også tinglyst utleggsforretninger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått	6	Ja
Matrikkel			Innhentet	7	Ja
Kommunale gebyrer			Gjennomgått	2	Ja
Vann og avløp			Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

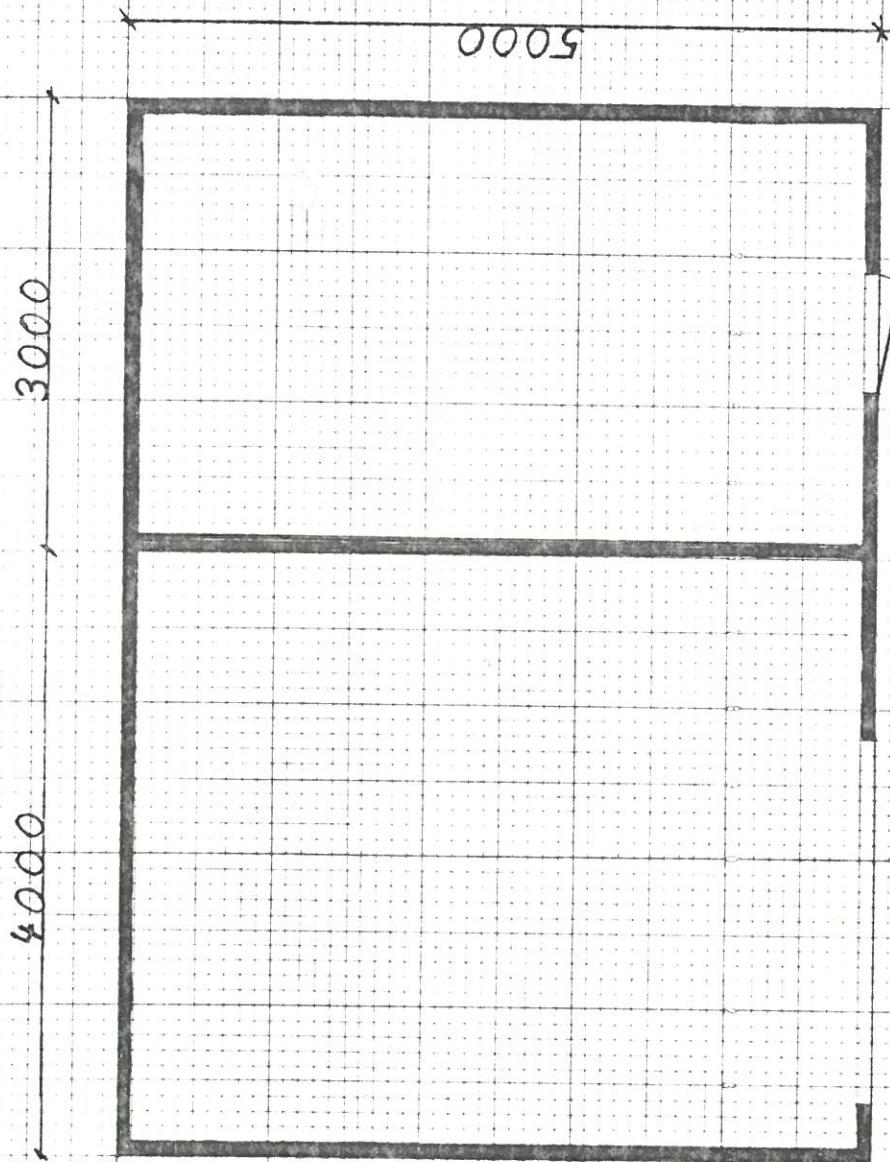
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

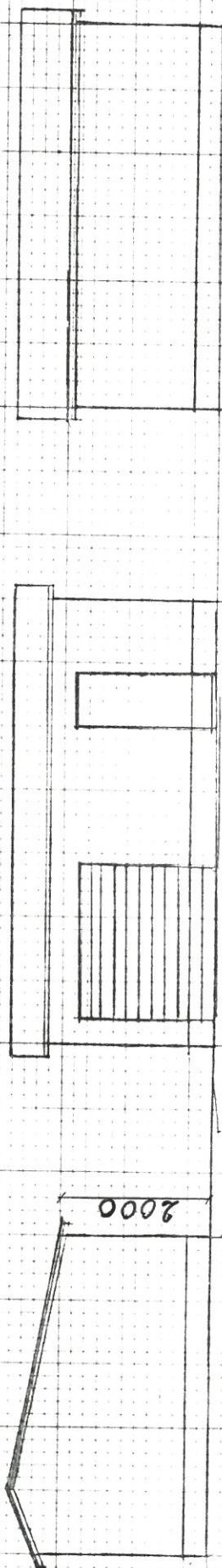
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



NESSEBY BYGNINGSRÅD
 Godkjent 1. møte
 18.04.2014

Ole G. Dikkanen



[illegible]

Dør og vinduer er maffet.

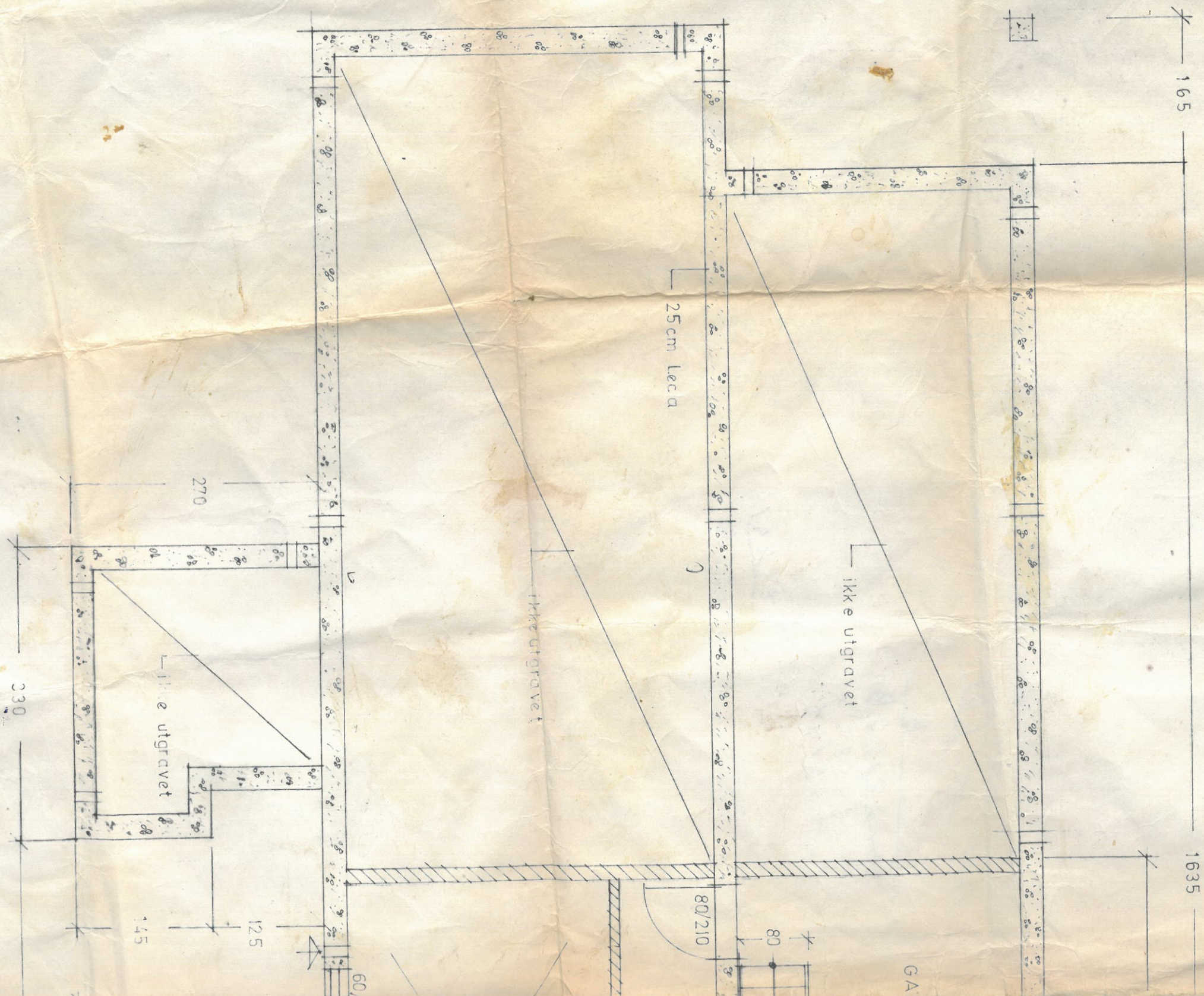
4th pass 52 m²

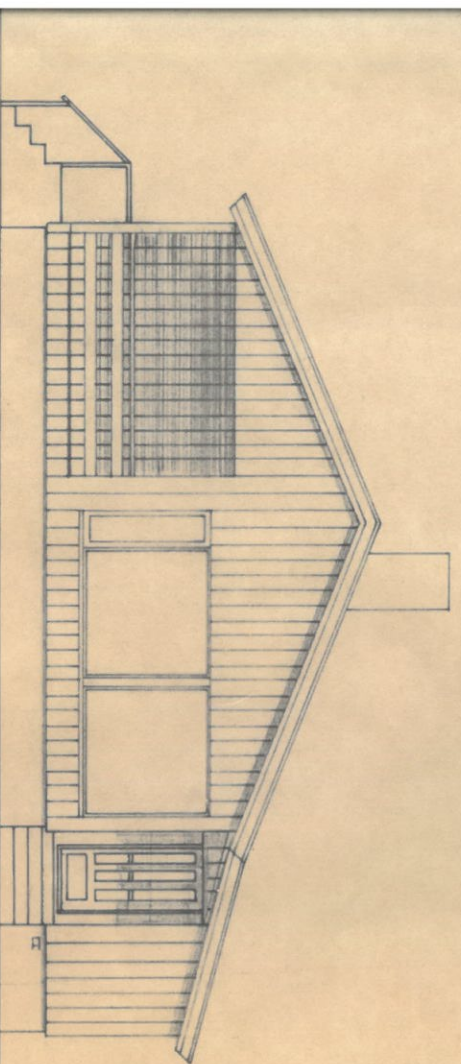
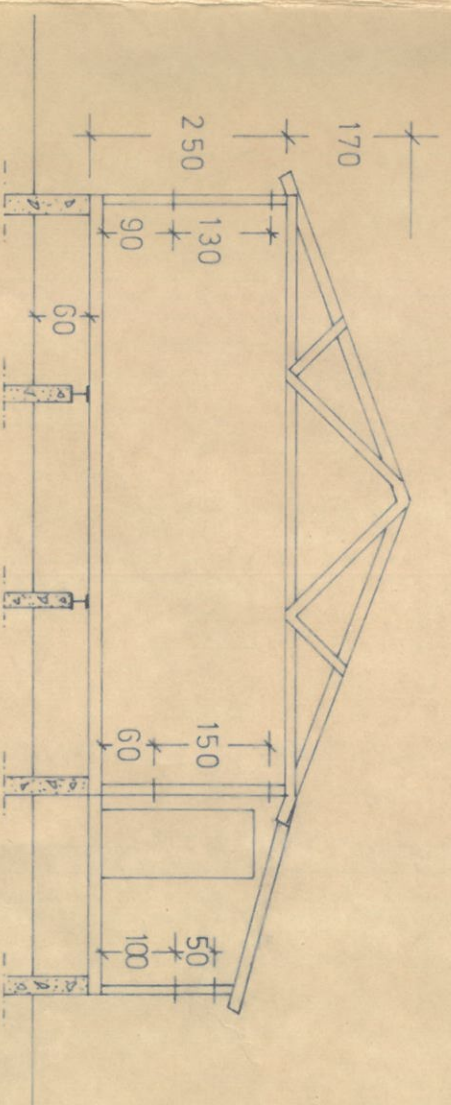
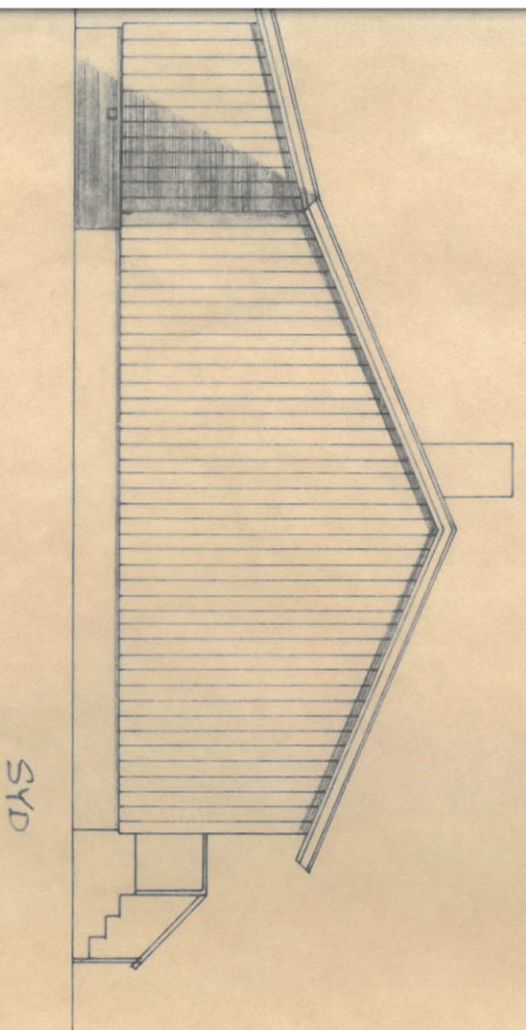
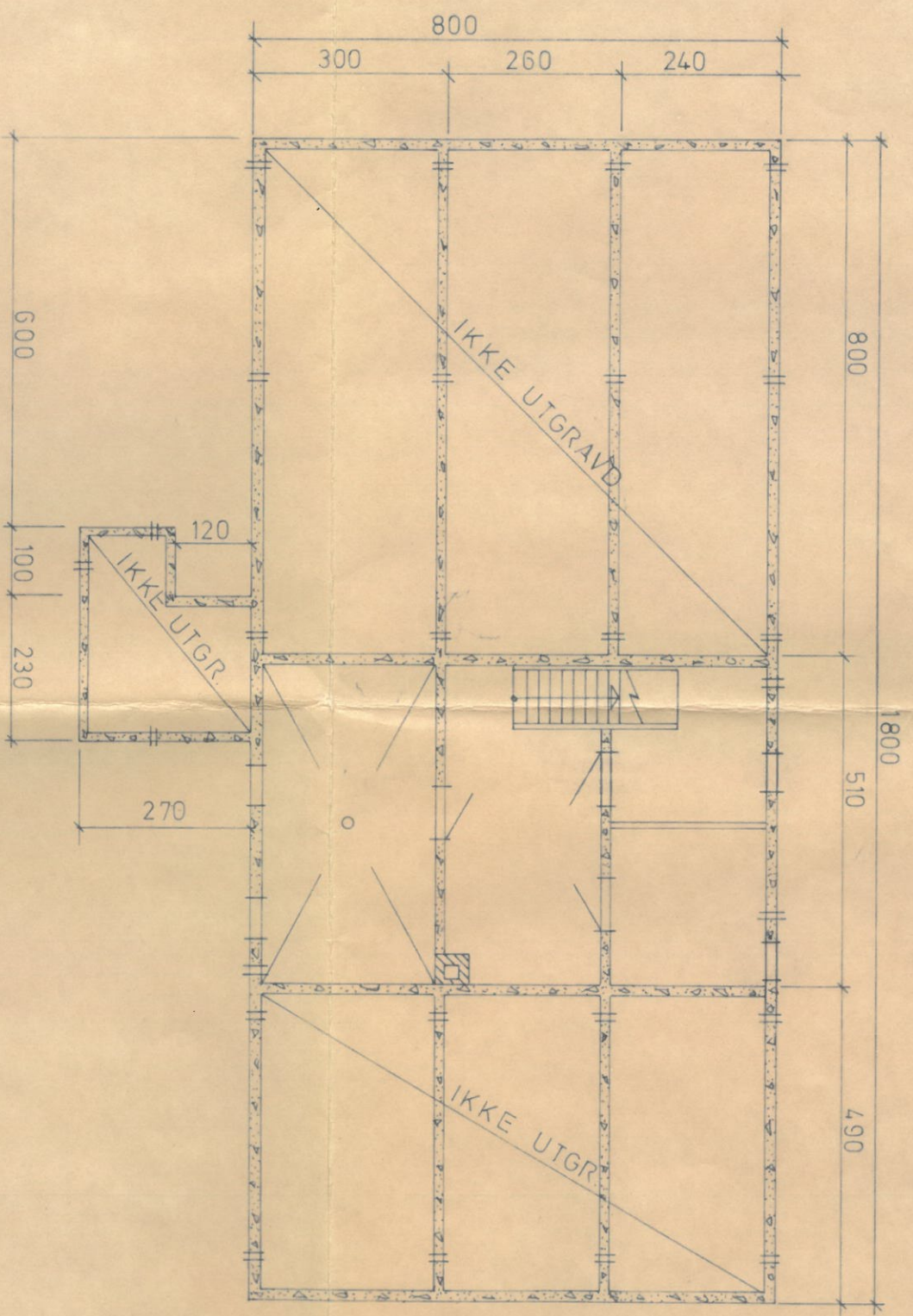
pass or gate 125.55m²

Time pass vegar 260m²

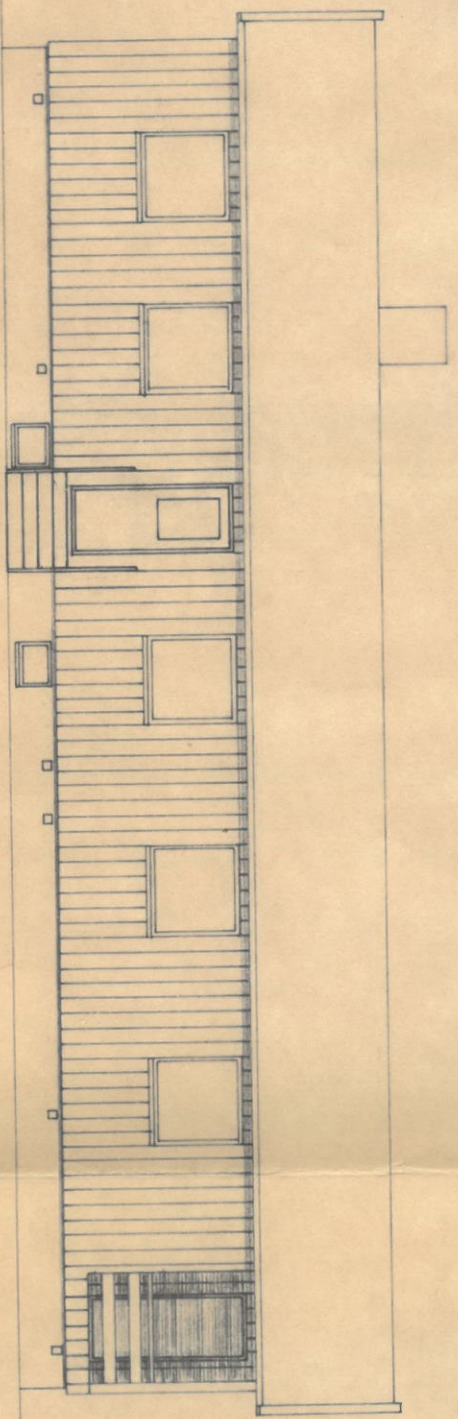
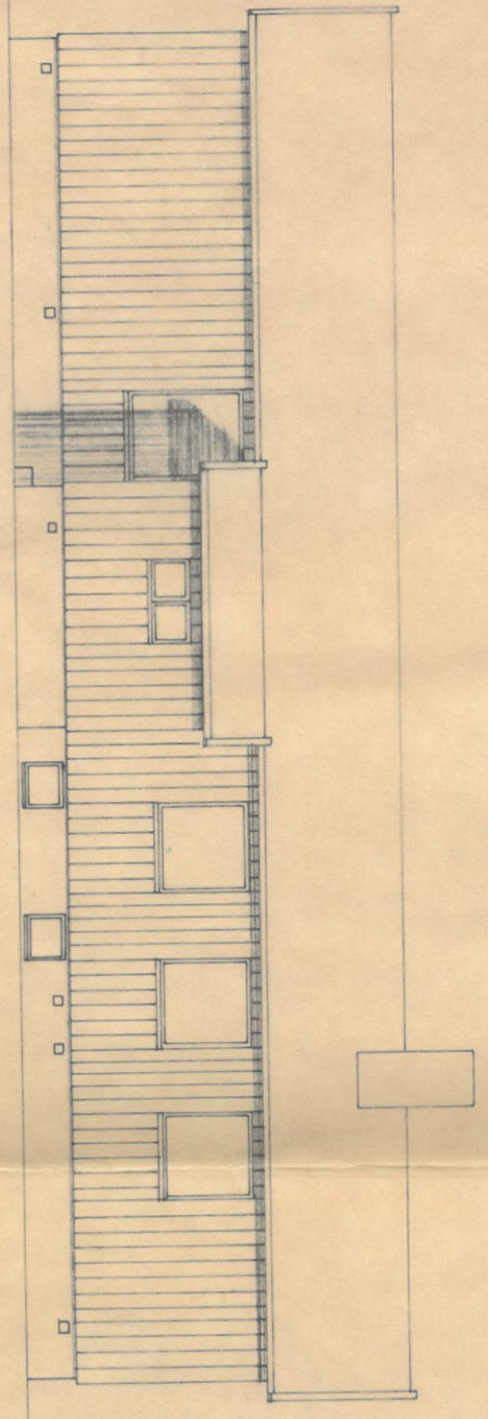
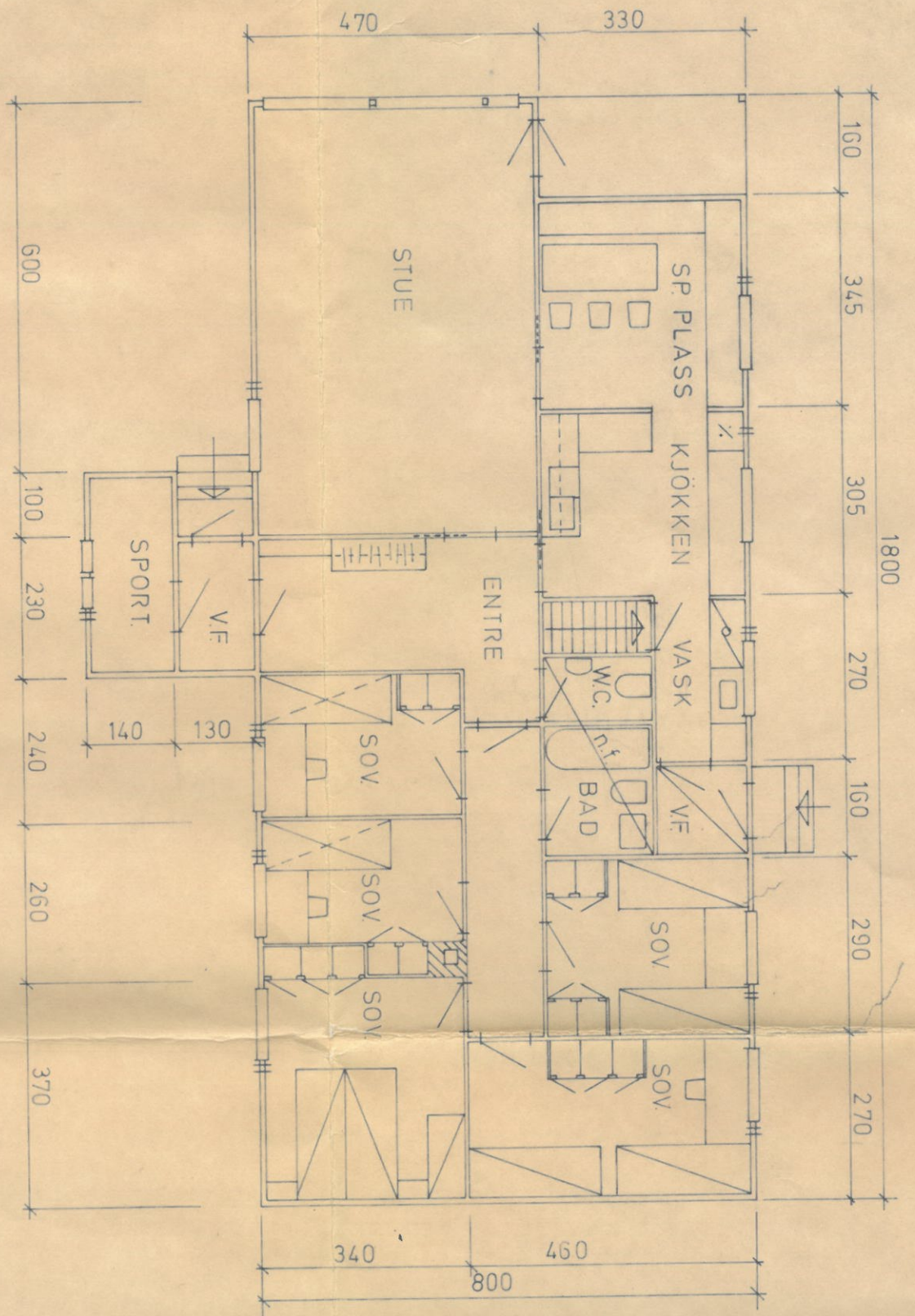
61. 437.55 m²

OLE GEDRA DIKKANEN 30LIG FOR STOR FAMILIE PLAN, KJELLER, NESSEBY	Målestokk	23.873
	Tegn.	
	Trac.	
FYLKESREGULERINGSARKI TEKTEN I FINNMARK	Ktr.	
	Erstattet av:	



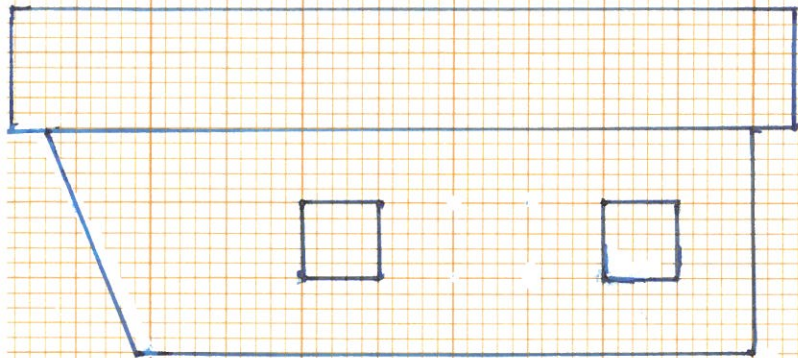


STÅLENS DOKUMENTARKITECT		Målestokk	
V. A. D. S. G.		1:100	
OLE DIKKANEN		Tegn.	
NYELV NESSEBY		Trac. K. L.	
Erstattet av:		Kfr.	

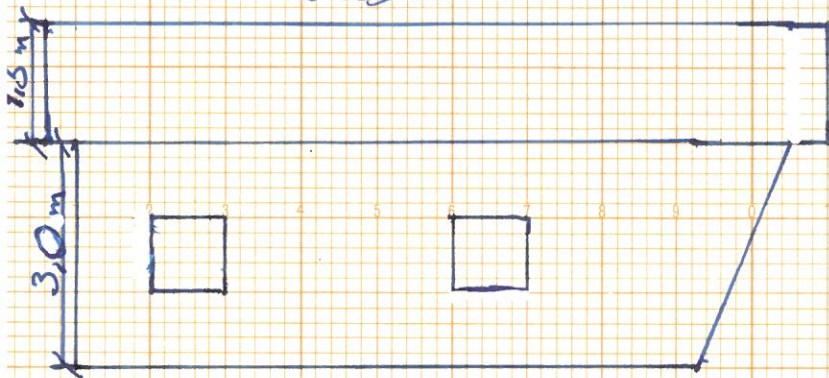


vedlegg E 1-1

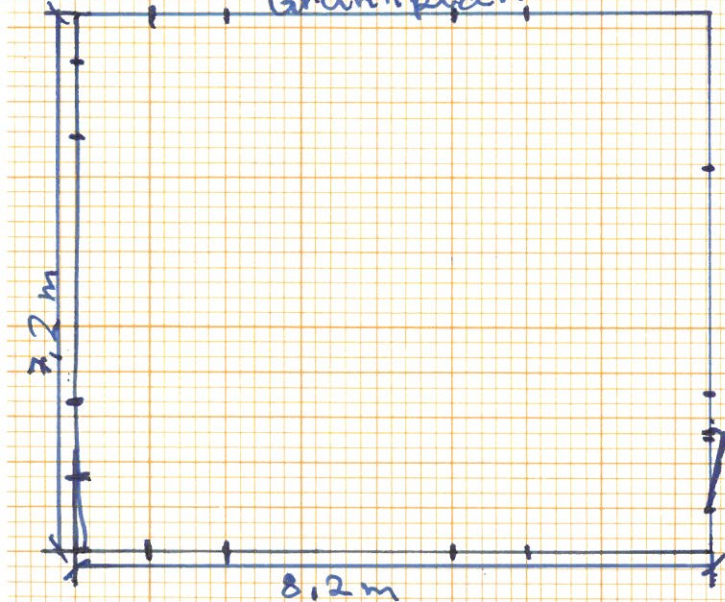
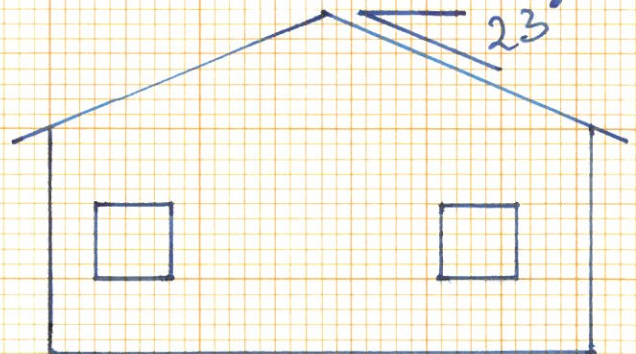
Fasade Sør



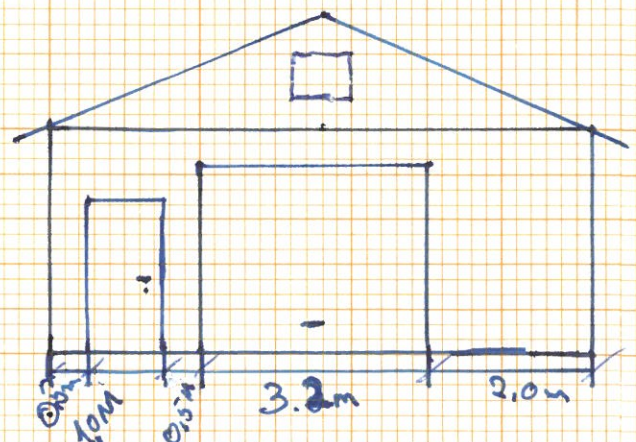
Fasade Nord



Grunnplan

Fasade øst
23°

Fasade Vest



M = 1:100

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 79	Kommune:	5636	Nesseby
Adresse:		Grunnkrets:	113	Nyelv
Veiadresse:	Råvttelbelgeainu 2045, gatenr 3000	Valgkrets:	1	Varangerbotn
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	11070402	Nesseby

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tidl. 4/1 Fnr. 24	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.07.1991	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 822,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5636/4/79	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5636/4/79	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	25.06.2013	Avgiver	5636/4/1	-2 100,7
	Matrikkelført:	22.04.2014	Berørt	5636/4/79	0,0
			Berørt	5636/4/84	0,0
			Berørt	5636/4/87	0,0
			Mottaker	5636/4/1/41	2 100,8
Grunneiendom fra feste	Forretning:	29.12.1999	Avgiver	2027/4/1/24	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5636/4/79	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.07.1991	Avgiver	5636/4/1	-2 824,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5636/4/79	2 824,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Råvttelbelgeainu 2045	Bolig	176,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	176,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	176,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.12.1973
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	3842118			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			39,0		39,0				
H01	1		137,0		137,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	193028144			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	20,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300236005			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	20,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:		
Bygningsnr:	300236012			Antall etasjer:		1

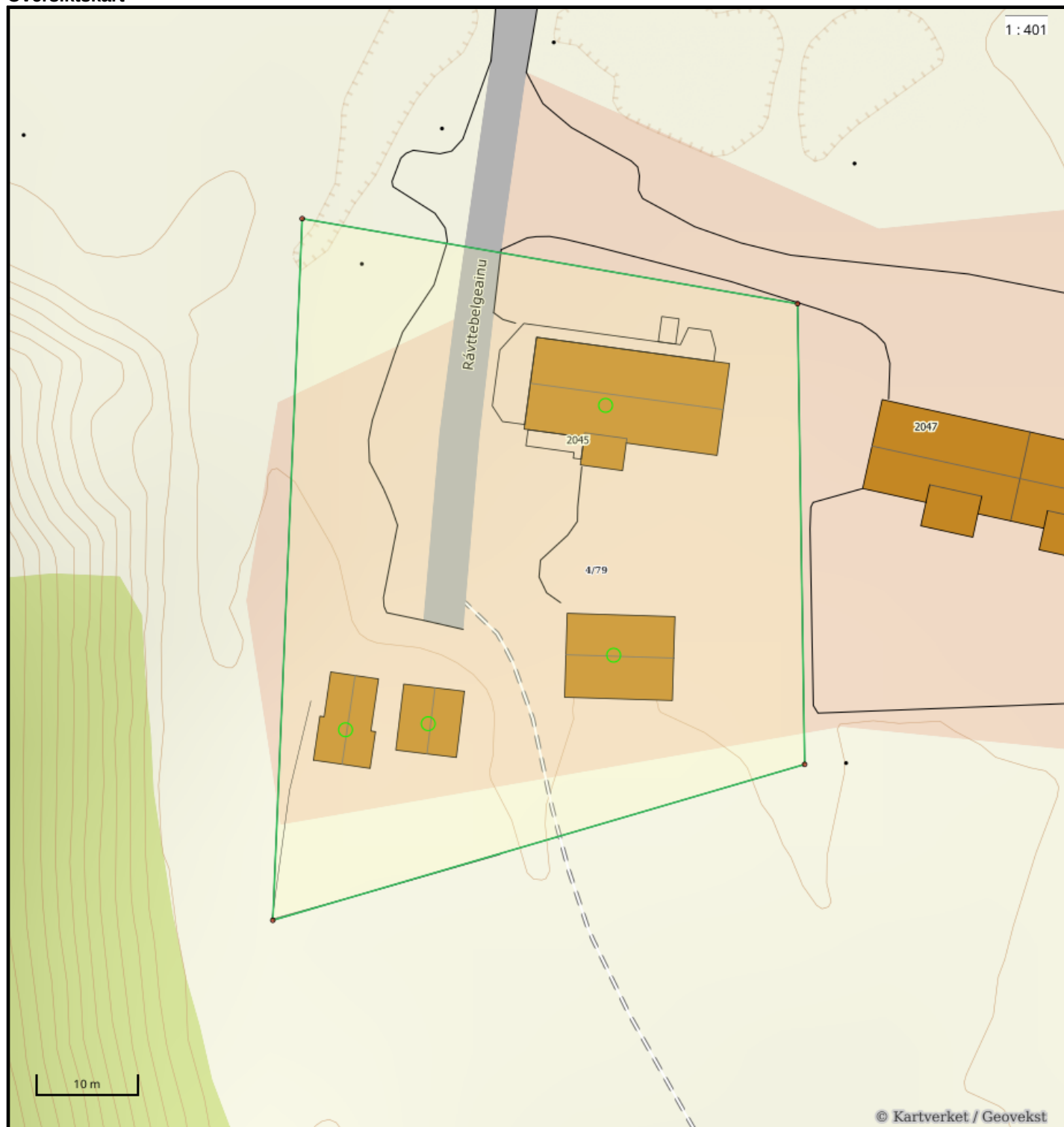
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



© Kartverket / Geovekst

Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

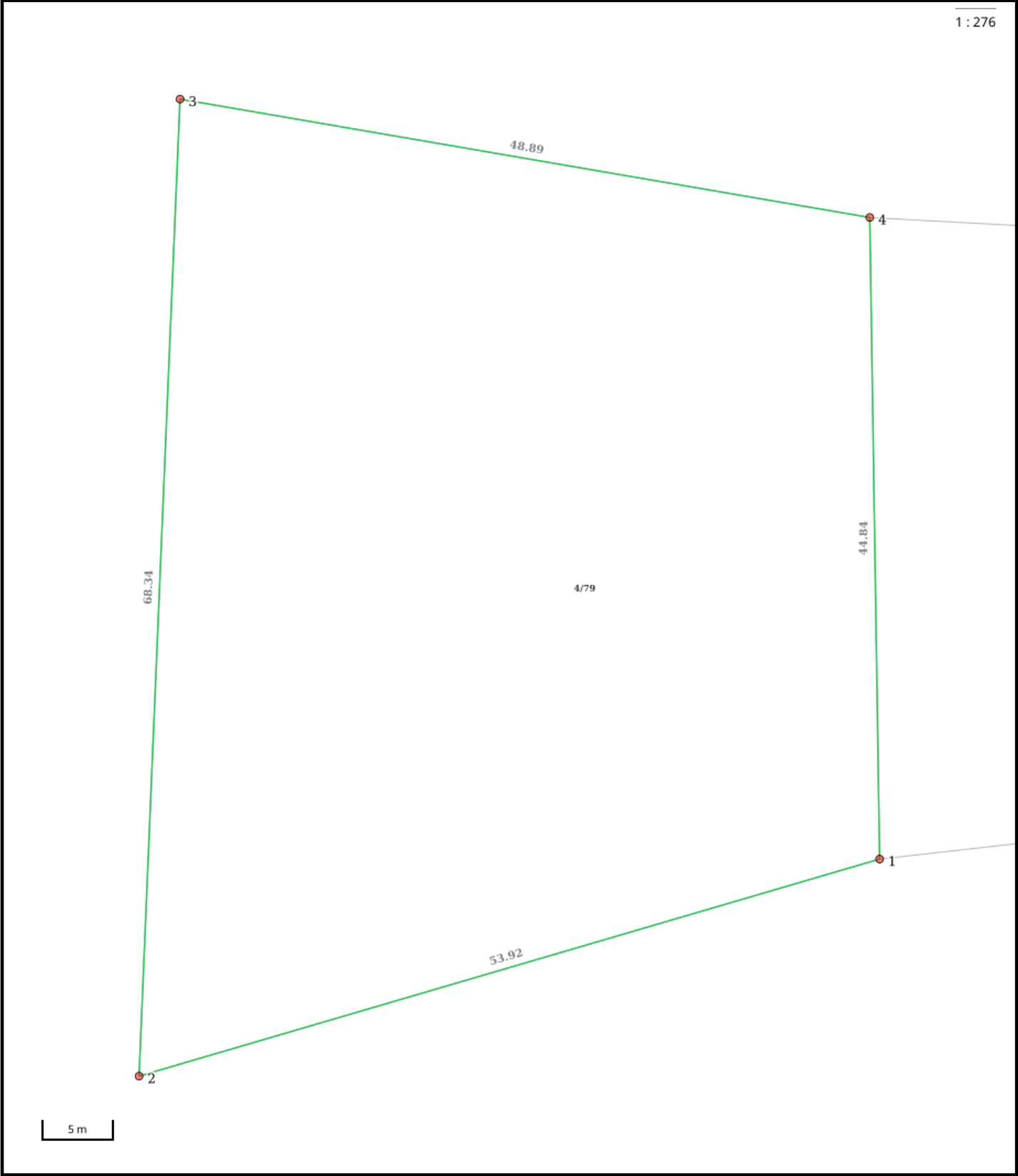
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Areal og koordinater

Areal: 2 822,00m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 35

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 775 320,94	569 613,13	53,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Bolt
2	7 775 316,21	569 559,42	68,34m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
3	7 775 382,60	569 575,62	48,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 775 365,04	569 621,25	44,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Nesseby kommune

Adresse: Soltunveien 30, 9840 Varangerbotn

Telefon: 404 40 500

Utskriftsdato: 01.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesseby kommune

Kommunenr.	5636	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Råvttelbelgeainu 2045, 9840 VARANGERBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	1 160,00 kr
Renovasjon	5 774,00 kr
Slam	4 474,56 kr
Vann	4 354,48 kr
Sum	15 763,04 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann - målt	25%	11 kr/m3	51.44	1/1	0 %	565,81 kr	565,81 kr
Fradrag vann	25%	-6 kr/m3	51.44	1/1	0 %	-308,63 kr	-308,63 kr
Abon.gebyr vann-bolig	15%	1 Abon	5448.01	1/1	0 %	5 448,01 kr	2 724,00 kr
Forskudd vann bolig	15%	23 kr./m3	53.58	1/1	0 %	1 232,31 kr	616,15 kr
Forbruk vann - målt	15%	11 kr/m3	47.32	1/1	0 %	520,55 kr	520,55 kr
Fradrag vann	15%	-6 kr/m3	47.32	1/1	0 %	-283,94 kr	-283,94 kr
Grunngebyr - Renovasjon	25%	1 Abon	4175.00	1/1	0 %	4 175,00 kr	2 087,50 kr
Forbruksgebyr renov.beholder 120L	25%	1 Abon	752.00	1/1	0 %	752,00 kr	376,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Slamgebyr - tømning hvert år	15%	1 stk	4483.00	1/1	0 %	4 483,00 kr	2 241,49 kr
					Sum	16 584,11 kr	8 538,93 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Nesseby kommune

Adresse: Soltunveien 30, 9840 Varangerbotn

Telefon: 404 40 500

Utskriftsdato: 01.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesseby kommune

Kommunenr.	5636	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Råvttelbelgeainu 2045, 9840 VARANGERBOTN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
02-2642651	296	31.12.2025	Årsavlesning - stipulert	22

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.