

Tilstandsrapport



Enebolig



Ringveien 4, 9770 MEHAMN



GAMVIK kommune



gnr. 3, bnr. 294

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 25.06.2026

Rapportdato: 28.08.2026

Oppdragsnr.: 22025-1261

Referansenummer: WQ1391

Autorisert foretak: Varjjat takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kandola

Vår ref: 22025-1261



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 takpanner med undertak av taktrobord. Det er ikke påvist undertaktekking som takpapp eller tilsvarende.

Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå/terrasse.

Siden taket (taktekking, beslag og skorstein) kun er observert fra bakkenivå/terrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp eller ut på taket. Selv om det 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. Det er takrenner og nedløp av metall og plast, det er utvendige beslag av metall og plast og vindskier i treverk. Det er ikke informert om alder på overnevnte.

Nedløp og beslag er observert fra bakkenivå/terrasse, 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 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. Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldtloft.

Takkonstruksjonen er kun inspisert fra luke til kaldloftet. Det er ikke etablert gangbart gulv, og det er derfor ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg rundt på kaldloftet. Selv om det er avdekket avvik under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger avvik som en besiktigelse av hele takkonstruksjonen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson når det er etablert gangbart gulv. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Underetasjen har utvendige pussede fasader og delvis liggende panel.

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. Det er malte vinduer med 2-lags glass, 3-lags glass og koblet glass.

Vinduer er fra byggeår og nyere. Boligen har to ytterdører med glass, en bakdør av plank, en balkongdør til terrasser og to garasjeporter.

Garasjeporten til tilbygd garasje er fra 2018 og har elektrisk portåpner. Garasjeporten til garasjen i boligen har ikke synlig produksjonsstempel. Porten er tilkoblet elektrisk portåpner, men denne fungerte ikke.

Ytterdør til boligen er fra 2012 og har glass og elektrisk kodelås. Ytterdør til utvendig midtgang mellom garasje og boligen har glass og er fra 2017. Balkongdør til terrasser har glass. Boligen har stor takterrasse over garasje. Det er terrasse på terreng, understøttet av bjelker og med innfesting i bygningskropp. Det er utvendig trapp til terrasse på terreng, understøttet av bjelker og med innfesting i bygningskropp. Trappen er av trekonstruksjoner med innfesting i terrassen og opplagring på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er med laminat, flis, betong og belegg. Vegger har tapet, trepanel og malte plater. Himlinger har trepanel og himlingsplater. Vegger og himling i den tilbygte garasjen er kledd med OSB-plater. Det er ikke informert om at det er foretatt radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område som i NGUs radonkart er klassifisert med "usikker aktsomhet". Boligen er oppført før det kom krav om radonsikring i nye boliger. Det er elementpipe med vedovn i hovedetasjen og åpen peis i underetasjen. Det er sotluke ved ildsted i underetasjen.

Kommunen viser i leverte dokumenter til www.koti.no for informasjon om ildsted. Dette krever inlogging, og er ikke undersøkt videre. Merk at det kan foreligge rapporter som kan ha betydning for bruk av pipe og ildsted. Rom under terreng: Gulv er av betong med fliser og belegg. Det er innvendig utforede vegger på grunnmur med trepanel, og i garasjen i boligen er det pussede overflater på vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik.

Gulvet i underetasjen kan være tilfarergulv (opplettet tregulv på betongsåle). Tilfarergulv regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med konstruksjonen. Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Det er malt rekkverk. Boligen har innvendige malte fyllingsdører, finérdører og formpressede dører. I åpning mellom etasjene (trappeløpet) er det et rekkverk. Dette rekkverket er sikring mellom nivåer - ikke trapperekkverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Hovedetasje › Bad
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 renoveres for å tåle dagens bruk.

Nøkkelinformasjon:

- Himling har malt himlingsplater.
- Vegger har baderomsplater.

Overgang mellom veggplater og gulvbelegg er ikke tett. Det er synlig trevirke i overgang. Det er ikke fuget eller benyttet bunnlist i nederkant av baderomsplater, som medfører utett tettesjikt.

Beskrivelse av eiendommen

- Gulvet har baderomsbelegg. Det er synlige sprekker i gulvet. Utett tettesjikt og synlige sprekker i gulvet medfører at eventuelt bruks-/lekkasjevann vil trekke inn i konstruksjoner og kan medføre skader.

- Rommet varmes opp av reflektorovn på vegg.

- Fall mot sluk er målt til 3:100, som er bedre enn dagens minimumskrav til fall på gulv. Høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og topp slukrist er målt til ca. 75 mm.

- Det er eldre soilsluk med rust. Stor fare for utettheter som medfører fare for fuktskader i konstruksjoner.

- Rommet har innredning med helstøpt servant. Servanten har krakeleringer/sprekker rundt avløpsrist. Avløpet under servanten har lekkasje i overgang mellom servanten og avløpet, samt at avløpet er tregt.

Det er også dusjkabinett og gulvmontert toalett. Dusjkabinettet har synlig lekkasje i avløpet som er rør fra kabinettet direkte til sluk.

- Rommet har ikke ventilasjon ut over åpning av vindu.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra tilleggende soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat var 0-6 %, som er tørt.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom

Våtrommet er oppført etter ukjent byggeforskriftsnivå. Det er ikke kjent alder. Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse eller produkter.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet har våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er ikke registrert fall mot sluk under badekaret.

Vinylbelegget har oppkant ved dørterskel på ca. 25 mm.

Våtrommet har synlige vanntette sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige hjørnesveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett med avløpskvern, badekar (boblebad) og opplegg for vaskemaskin.

Boblebadets funksjon er ikke testet.

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Hulltaking er ikke foretatt pga. at tilleggende vegger er fra badstue og fra soverommet er det vurdert til at det er murvegg (lettklinker).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Vegger over benkeplater har veggplater med flis-mønster.

Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er badstue i underetasjen tilleggende bad/vaskerom.

Vegger og himling har trepanel, og gulvet har belegg.

Det er sittebenker i trekonstruksjoner.

Det er ventil i yttervegg.

Det er ikke påvist sluk, og det er ikke vanninstallasjon (kran, tappepunkt) i rommet.

Rommet var ikke ryddet og det var derfor vanskelig å undersøke rommet i sin helhet. Vær oppmerksom på at det kan foreligge avvik som en inspeksjon i ryddig rom kan påvise.

Badstuen har elektrisk badstuovn.

Ovn er av eldre type, og det foreligger ingen informasjon om funksjon. Det er derfor vurdert at det er for risikabelt å skru på ovnen og la den oppnå normal driftstemperatur.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er synlige innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Anlegget er fra byggeår og senere.

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør med overganger til støpejernsrør fra byggeår.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med periodisk avtrekk fra kjøkkenavtrekket.

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannsberederen/tanken er ikke lokalisert.

Utforming av bad/vaskerom indikerer at den er ved siden av badekaret.

Oppdraget er et tvangssalg, og det er ikke innhentet eiers informasjon om det elektriske anlegget.

Bad/vaskerom er synlig nyere enn 1999 og garasjen er fra 2019, noe som medfører at det er krav om dokumentasjon på arbeider (samsvarserklæringer).

Anlegget er synlig fra byggeår og senere.

Det er ikke påvist brannslukningsapparat, og det mangler røykvarslere i en eller begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke informert om fuktsikring og drenering rundt grunnmuren, og det er ikke påvist synlige indikasjoner på at det er fuktsikring eller drenering.

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.

Garasjen har grunnmur i pussede lettklinkerblokker.

Det er forstøtningsmur i betong.

De utvendige vann- og avløpsledningene er av ukjent type og det er ikke informert om at de er skiftet siden byggeår. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er ikke påvist septiktank på eiendommen.

Det er ikke informert om, eller påvist indikasjoner på at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	255 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	255 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

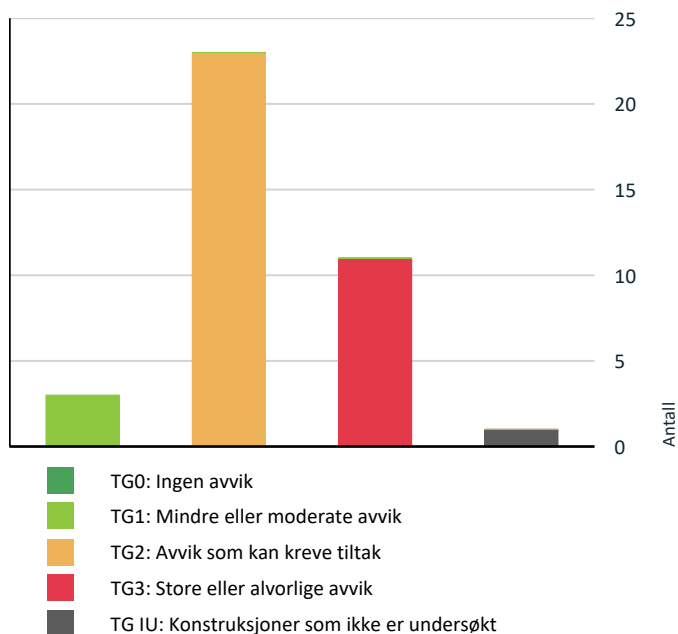
Enebolig

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

Plantegninger viser at det i hovedetasjen er 3 soverom, men det er i dag 2 soverom. Bad og toalettrom er i dag ett bad. Plantegninger over underetasjen viser at det er hobbyrom der det i dag er kontor og soverom, og bod der det i dag er badstue.

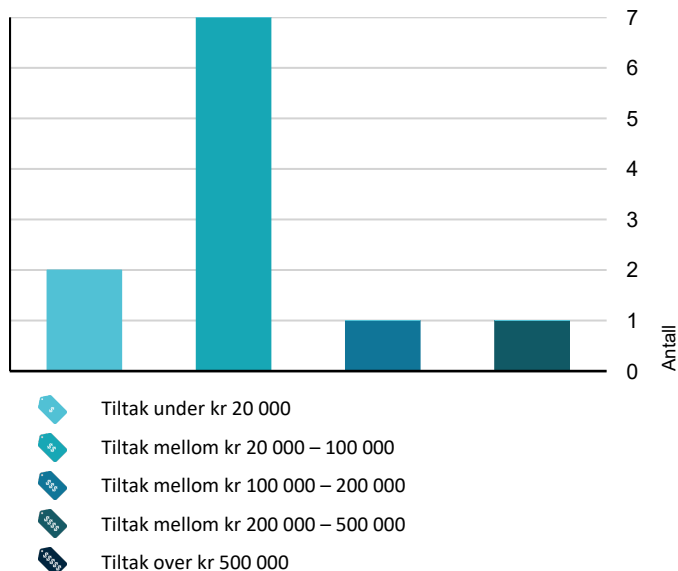
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Dersom bygningsdelers alder ikke er formidlet til takstingeniør, vil det tas utgangspunkt i byggeår.

Kostnadsestimer for TG3-avvik forutsetter at arbeider utføres fagmessig av kvalifiserte fagfolk.

Når det anbefales utbedringer med kostnadsestimat er det ikke medtatt oppgraderinger i standard. F.eks. vil det ikke være medtatt oppgradering av våtrom fra baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv til flisbelagte vegger og gulv.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Garasje [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [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 > Overflater - vegger og himlinger - Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring 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 > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Rekkverket på terrassen er målt til 84 cm, som er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ⚠ Avvik: Det øverste trinnet mangler.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ⚠ Elementpipe skal ha minimum 2 synlige sider. Pipen har kun 1 synlig side.
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er over 10 cm, som er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ 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.
- ⚠ Rekkverket i åpningen mellom etasjene er lavere enn 1,0 meter, som er minimumskravet i dagens forskrift ved nivåforskjeller over 0,5 meter.

Det er også åpninger i rekkverket som overstiger 10 cm, som er maksimalt tillatt åpning i rekkverk etter dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke framvist eller funnet samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Bakgrunn for anbefalingen er at det er synlige avvik og det er ikke framvist eller funnet dokumentasjon på arbeider utført etter det kom krav om samsvarserklæring for elektriske arbeider.
- ⚠ Avvik:
 - Det er synlig løs stikkontakt i garasjen i boligen, som kan medføre støtfare, kortslutninger og brann
 - Sikringsskapet i den tilbygde garasjen er synlig ufaglig utført, noe som medfører støtfare og fare for kortslutninger og brann.
- ⚠ Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Kilde: Ferdigmelding

Standard
Bygget har varierende standard.

Vedlikehold
Bygget har vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Garasje med takterrasse
------	---------	-------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpanner med undertak av taktrobord. Det er ikke påvist undertaktekking som takpapp eller tilsvarende.

Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå/terrasse. Siden taket (taktekking, beslag og skorstein) kun er observert fra bakkenivå/terrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp eller ut på taket. Selv om det 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:

- Tilstand på undertaktekking, sløyfer og lekter kunne ikke undersøkes, og alder er ikke kjent. Dersom undertaktekkingen er fra byggeåret, har den forventede brukstiden for lengst passert.
- Det mangler tetting mot fugler og lignende i åpninger i takpanner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få undersøkt tilstand på undertaktekkingen, samt sløyfer og lekter, av fagperson under sikre forhold, da manglende informasjon om alder og tilstand medfører økt risiko for skjulte skader og lekkasjer. Dersom undertaktekkingen er fra byggeåret, bør det påregnes behov for utskifting for å unngå fuktskader på underliggende konstruksjoner.
- Det bør etableres fuglebånd eller tilsvarende tetting i åpningene i takpannene for å hindre at fugler og smådyr kommer inn under tekkingen. Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for at fugler og smådyr bygger reir eller forårsaker skade på undertak og isolasjon, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløp av metall og plast, det er utvendige beslag av metall og plast og vindskier i treverk. Det er ikke informert om alder på overnevnte.

Nedløp og beslag er observert fra bakkenivå/terrasse, 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 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 er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, og det mangler nedløp på garasje-delen, og det mangler deler
- Takstige (stigetrinn for feier) har synlig rustede skruer i innfestingen i taket.
- Fester for takrenner har synlige rustdannelser.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, samt montere manglende nedløp og nødvendige deler på garasje-delen.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig bortledning av vann er økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

- Rustede skruer i innfestingen av takstigen bør skiftes ut for å hindre svekkelse av festet og redusere risikoen for at stigen løsner, noe som kan medføre fare for personskade ved bruk og skade på taket.
- Fester for takrenner med synlige rustdannelser bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre korrosjon og svekkelse av festene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til at takrennene løsner eller får redusert funksjon, noe som kan medføre vannskader på fasade og grunnmur.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport



Rustede innfestinger



Rustede innfestinger

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldloft.

Takkonstruksjonen er kun inspisert fra luke til kaldloftet. Det er ikke etablert gangbart gulv, og det er derfor ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg rundt på kaldloftet. Selv om det er avdekket avvik under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger avvik som en besiktigelse av hele takkonstruksjonen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson når det er etablert gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen rundt pipens gjennomføring i yttertaket og stedvis ellers. Årsak er fukt, men om det er aktiv fukt er ikke påvist, og det er ikke konstatert om det kommer av kondensering eller utettheter i tak/beslag.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er kun påvist ventiler i røstvegger, ikke via ventiler i taket eller i takfoter.
- Avløpslufteringen er avsluttet på kaldloftet med ventil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om det foreligger aktiv fukt, samt for å fastslå om årsaken er kondensering eller utettheter i tak eller beslag.
- Dersom det påvises fukt i trevirket og årsaken ikke utbedres, kan det føre til videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

- Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres ved å etablere flere ventiler, spesielt i taket og takfotene, for å sikre tilstrekkelig gjennomlufting.
- Konsekvensen av utilstrekkelig ventilering er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.
- Avløpslufteringen bør føres over tak for å unngå risiko for fukt- og luktproblemer på kaldloftet.
- Dagens løsning kan føre til kondens, fuktskader og uønsket lukt på loftet, samt økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen over tid.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Underetasjen har utvendige pussede fasader og delvis liggende panel.

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 rundt vindu og på vegger.
- Det er påvist manglende gnesikring (musetetting)
- Trekledning er stedvis lagt nærmere terrenget enn anbefalte avstand på 300 mm (Byggforsk 542.101).
- Det er løst kledningsbord ved terrasse. Årsak er at terrassen har skjev konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen og redusere risikoen for råte i underliggende materialer.
- Det anbefales også å kontrollere tilstanden på bindingsverket bak kledningen før ny kledning monteres, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- Manglende gnesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
 - Det anbefales å etablere gnesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
 - Trekledning som ligger nærmere terrenget enn anbefalt avstand på 300 mm bør justeres, beskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktopptak, råte og skader på kledningen.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktskader, råte og hyppigere vedlikeholdsbehov.
- Løst kledningsbord ved terrasse bør festes eller byttes ut for å hindre videre skade på kledning og underliggende konstruksjon.
- Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fuktinntrengning, råte og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Skade på kledning pga. skjev terrasse.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass, 3-lags glass og koblet glass.

Vinduer er fra byggeår og nyere.

Årstall: 1973 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert og sprukket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer: Utvendig vindusomramming er lagt helt ned på beslaget på det nederste vannbrettet, noe som kan føre til at treverket tar opp fukt og det kan danne seg fukt-/råteskader i treverket, slik som det er stedvis påvist.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er synlige rustdannelser på festemidler i noen vinduer. Årsak er alder.
- Vindu med koblet glass har synlige rustdannelser i hengsler, mangler stedvis tettefuge mellom ramme og glass og det er malingsavflassing og det mangler puss/beslag for å hindre vann i å komme inn i overgang mellom vindu og grunnmur.
- Det er vinduer med malingsavflassing. Årsak er manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Utvendig omramming bør utbedres ved å etablere minimum 6 mm spalte mellom vinduets utvendige omramming og beslag over nederste vannbrett. Dette vil hindre at treverket tar opp fukt, og redusere risikoen for oppsprekking, malingsavflassing samt fukt- og råteskader i treverket.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Rustne festemidler bør skiftes ut for å hindre videre korrosjon og svekkelse av vinduenes funksjon og sikkerhet. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid og økt risiko for at vinduene løsner eller får andre skader.

- Vindu med koblet glass bør skiftes ut, eventuelt bør det utføres vedlikehold og utbedring av vinduet, inkludert fjerning av rust på hengsler, påføring av ny tettefuge mellom ramme og glass, samt maling av avflassede flater.

Det bør også etableres puss eller beslag i overgangen mellom vindu og grunnmur for å hindre vanninntrenging. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduet og tilstøtende konstruksjoner.

- Vinduer med malingsavflassing bør overflatebehandles snarlig for å hindre videre forringelse og råteskader. Konsekvensen av manglende vedlikehold er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduene.



Stuevindu med sprukket glass



Trekledningsbord lagt helt ned på det nederste vannbrettet



Vindu med koblet glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har to ytterdører med glass, en bakdør av plank, en balkongdør til terrasser og to garasjeporter.

Garasjeporten til tilbygd garasje er fra 2018 og har elektrisk portåpner. Garasjeporten til garasjen i boligen har ikke synlig produksjonsstempel. Porten er tilkoblet elektrisk portåpner, men denne fungerte ikke. Ytterdør til boligen er fra 2012 og har glass og elektrisk kodelås. Ytterdør til utvendig midtgang mellom garasje og boligen har glass og er fra 2017. Balkongdør til terrasser har glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Garasjeporten til tilbygd garasje er treg. Bryter for åpning/lukking av porten må betjenes flere ganger for å få lukket porten.
- Det er synlige rustdannelser på hengsler på dør.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
 - Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
 - Garasjeporten bør kontrolleres og eventuelt justeres eller repareres for å sikre normal funksjon. Dersom problemet ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje på port og portåpner, samt redusert brukervennlighet og økt risiko for driftsstans.
 - Hengsler bør skiftes ut, eller rustdannelser på hengsler bør fjernes og overflatene behandles for å hindre videre korrosjon og forlenge levetiden på døren.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert funksjon, svekket sikkerhet og behov for utskifting av hengsler eller dør på sikt.



Løs låskasse på hovedytterdøra til boligen



Løs ramme til bakdør

! TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har stor takterrasse over garasje.

Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

- Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt. Det vil si at det det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler som ligger under, ikke fungerer. Det er synlige fuktskjolder i himlingen i underliggende garasje. Merk at tettesjiktet ikke var tilgjengelig for inspeksjon da det er dekket med terrassebord.

Det er også synlige fuktskjolder fra undersiden av konstruksjonen, både fra mellomgang mellom bolig og tilbygd garasje, og i himlingen i garasjen.

- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre eller fornye tettesjiktet for å sikre en tett og varig løsning, slik at fuktskader ikke utvikler seg til konstruksjonsskader, som kan medføre større skader.

Det er ikke påvist konstruksjonsskader, men på grunn av at dette er en lukket konstruksjon, kan det ikke utelukkes at det har oppstått skader. Konstruksjonen bør åpnes for videre undersøkelse.

Konsekvensen av å ikke undersøke og utbedre dette er økt risiko for skjulte skader og forverring av eksisterende fuktproblemer, noe som kan medføre betydelige kostnader på sikt.

- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Nærmere undersøkelser anbefales.
- 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.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kostnadsestimatet er for utbedring av tettesjiktet, ikke utskifting av hele.

Merk at det på grunn av manglende dokumentasjon, kan være feil i utførelse eller at det er benyttet feil produkter, og kan medføre større utbedringskostnader. Dette er noe som krever nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskjolder synlige fra undersiden

Tilstandsrapport



Fuktskjolder synlige fra undersiden

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasse på terreng, understøttet av bjelker og med innfesting i bygningskropp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Rekkverket på terrassen er målt til 84 cm, som er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyden bør heves til dagens minimumskrav. 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.

Konstnadsestimatet er for påviste TG3-avvik: Råteskadede opplagingsstolper må skiftes ut, og nye stolper må fundamenteres slik at det ikke oppstår råteskader. Eventuelt kan terrassen fjernes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjev konstruksjon



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp til terrasse på terreng, understøttet av bjelker og med innfesting i bygningskropp. Trappen er av trekonstruksjoner med innfesting i terrassen og opplagring på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Avvik: Det øverste trinnet mangler.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
 - Det øverste trinnet bør etableres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til terrassen.
- Konsekvensen av manglende trinn er økt risiko for fall og personskaide.



INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er med laminat, flis, betong og belegg.

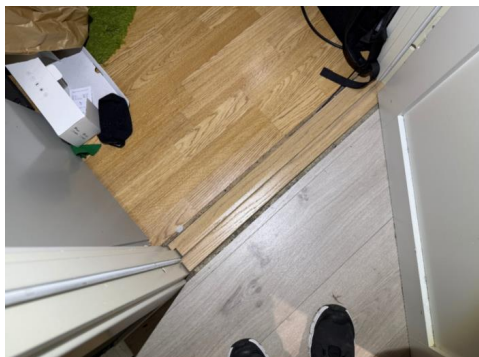
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i gulv og gulvoverflater. I garasjen i boligen er det skader i betonggulvet. Årsak er ukjent. Gulv i boligen har stedvis skader som hakk og riper.
- Flisgulvet i entreen har sprekker i fugene.
- Gulvet på kjøkkenet har synlige svellinger pga. lekkasje fra kjøleskapet. Se avsnitt "Kjøkkenet" for mer informasjon.

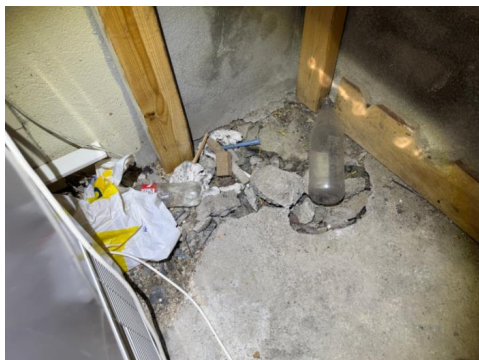
Konsekvens/tiltak

- Skader i gulv og gulvoverflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk. Skader i betonggulvet i garasjen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og vurdere behov for reparasjon, da slike skader kan utvikle seg og føre til ytterligere skader eller redusert bæreevne. Hakk og riper i gulv i boligen har lav konsekvensgrad, men kan utbedres ved behov for å forbedre utseende og brukskvalitet.
- Fugene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktskader eller løs flis over tid.
- Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut gulvet på kjøkkenet for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader og muggutvikling. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skade på gulv og underliggende konstruksjoner, samt redusert brukskvalitet.

Tilstandsrapport



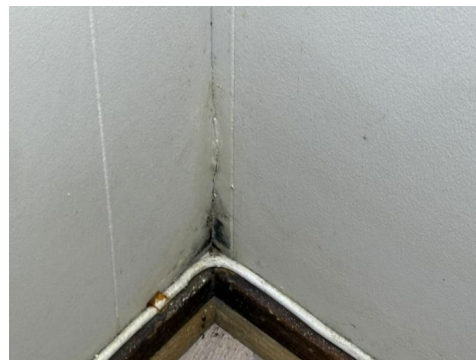
Manglende fuger/overgangslister



Skadet betonggulv i garasjen i boligen



Eternittplater i garasjen under stuen



Soverom i underetasjen

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har tapet, trepanel og malte plater.
Himlinger har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er på soverommet i underetasjen symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Himlingen i garasjen i boligen består av eternittplater. Eternittplater inneholder asbest, som er påvist å være helseskadelig ved håndtering som riving, boring eller annen bearbeiding.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på svertesopp eller muggsopp kan indikere fuktproblemer og risiko for utvikling av skader og dårlig innneklima.
- Det anbefales å undersøke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen.
- Himlingen i garasjen består av eternittplater som inneholder asbest. Ved håndtering som riving, boring eller annen bearbeiding kan det frigjøres helseskadelig asbeststøv. Det anbefales å la en fagperson foreta arbeider med materialet dersom det skal fjernes eller på annen måte bearbeides for å unngå helserisiko.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - Garasje

Beskrivelse

Vegger og himling i den tilbygde garasjen er kledd med OSB-plater.

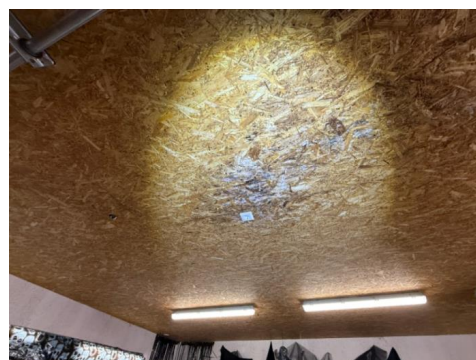
Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

- Det er påvist misfarging og fuktskjolder i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Misfarging og fuktskjolder i himlingen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fukttinntrengningen. Se avsnitt "Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner" for mer informasjon rundt dette. Berørte himlingsplater kan utbedres eller skiftes ut etter avvik i tettesjiktet er utbedret.



Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke informert om at det er foretatt radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område som i NGUs radonkart er klassifisert med "usikker aktsomhet". Boligen er oppført før det kom krav om radonsikring i nye boliger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft 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 elementpipe med vedovn i hovedetasjen og åpen peis i underetasjen. Det er sotluke ved ildsted i underetasjen.

Kommunen viser i leverte dokumenter til www.koti.no for informasjon om ildsted. Dette krever inlogging, og er ikke undersøkt videre. Merk at det kan foreligge rapporter som kan ha betydning for bruk av pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
 - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
 - Elementpipe skal ha minimum 2 synlige sider. Pipen har kun 1 synlig side.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



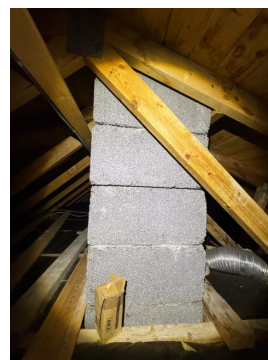
Ildsted i underetasjen



Sotluke i underetasjen



Ildsted i hovedetasjen



Elementer på kaldloftet

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rom under terreng: Gulv er av betong med fliser og belegg. Det er innvendig utforede vegger på grunnmur med trepanel, og i garasjen i boligen er det pussede overflater på vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik.

Gulvet i underetasjen kan være tilfarergulv (opplettet tregulv på betongsåle). Tilfarergulv regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med konstruksjonen.

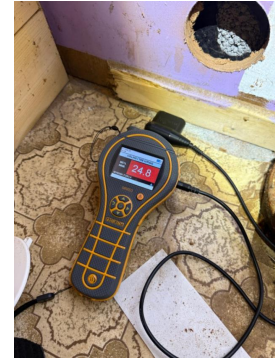
Vurdering av avvik:

- Det er gjennom fuktmåling med pigger i trelist mot gulv på vegg mot grunnmur påvist høyt fuktinnhold (24,8 % fuktinnhold). Hulltaking påviser ikke fuktskader i dette området, men utførelse med papp mellom utforet vegg og grunnmur, som her er påvist, medfører at konstruksjonen ikke får tørket ut innover. Dette kan føre til at kondens og fukt blir værende i konstruksjonen, noe som kan medføre mugg, sopp samt fukt- og råteskader.
- Det er påvist saltutslag i betonggulvet i teknisk rom, noe som indikerer fuktgjennomtrenging i kjellergulvet.
- Det er påvist saltutslag på vegger og gulv i garasjen i boligen, som indikerer fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er også påvist råteskadet trevirke (ikke konstruksjon) i garasjen som er en klar indikasjon på fuktproblematikk.

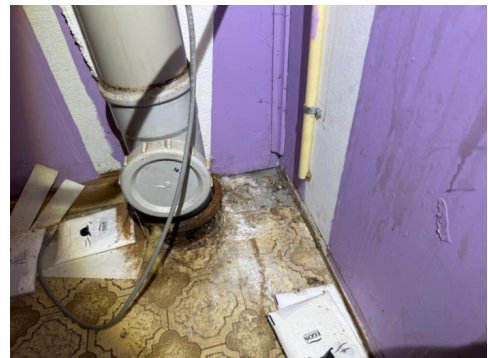
Konsekvens/tiltak

- Høyt fuktnivå og bruk av papp i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- 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 anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen. Tiltak med drenering rundt grunnmur kan ikke utelukkes.
- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig innneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur, for eksempel ved å forbedre drenering og fuktsikring utvendig.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, forverring av råteskader og mulig skade på bygningsdeler og innemiljø.



Målinger i utforet vegg mot grunnmur påviser høyt fuktinnhold i trevirke.



Synlig saltutslag i gulvoverflate ved utforet vegg mot grunnmur.



Synlig råte i møblelement, og saltutslag på vegger i garasjen i boligen



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Det er malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er over 10 cm, som er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personsikringer, særlig for barn.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene 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 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører, finérdører og formpressede dører.

! Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I åpning mellom etasjene (trappeløpet) er det et rekkverk. Dette rekkverket er sikring mellom nivåer - ikke trapperekker.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i åpningen mellom etasjene er lavere enn 1,0 meter, som er minimumskravet i dagens forskrift ved nivåforskjeller over 0,5 meter.

Det er også åpninger i rekkverket som overstiger 10 cm, som er maksimalt tillatt åpning i rekkverk etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør forhøyes til minimum 1,0 meter, og åpningene bør reduseres til maks 10 cm for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, samt at rekkverket ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

! 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 renoveres for å tåle dagens bruk.

Nøkkelinformasjon:

- Himling har malt himlingsplater.
- Vegger har baderomsplater.

Overgang mellom veggplater og gulvbelegg er ikke tett. Det er synlig trevirke i overgang. Det er ikke fuget eller benyttet bunnlist i nederkant av baderomsplater, som medfører utett tettesjikt.

- Gulvet har baderomsbelegg. Det er synlige sprekker i gulvet. Utett tettesjikt og synlige sprekker i gulvet medfører at eventuelt bruks-/lekkasjevann vil trekke inn i konstruksjoner og kan medføre skader.

- Rommet varmes opp av reflektorovn på vegg.

- Fall mot sluk er målt til 3:100, som er bedre enn dagens minimumskrav til fall på gulv. Høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og topp slukrist er målt til ca. 75 mm.

- Det er eldre soilsluk med rust. Stor fare for utettheter som medfører fare for fuktskader i konstruksjoner.

- Rommet har innredning med helstøpt servant. Servanten har krakeleringer/sprekker rundt avløpsrist. Avløpet under servanten har lekkasje i overgang mellom servanten og avløpet, samt at avløpet er tregt.

Det er også dusjkabinett og gulvmontert toalett. Dusjkabinettet har synlig lekkasje i avløpet som er rør fra kabinettet direkte til sluk.

- Rommet har ikke ventilasjon ut over åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

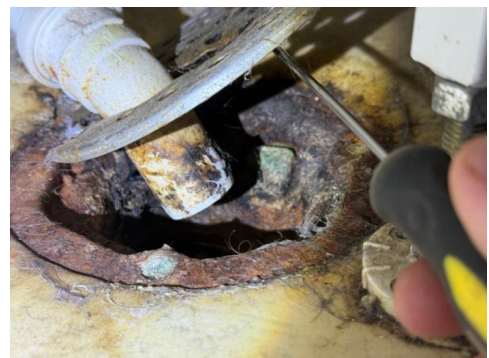
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre soilsluk med rust

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra tilleggende soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat var 0-6 %, som er tørt.



Hulltaking

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter ukjent byggeforskriftsnivå. Det er ikke kjent alder. Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse eller produkter.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke framlagt dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

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.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar. Byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke fuget i nederkant av våtromsplater i våtsoner.

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.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Det anbefales å fuge veggplater i nederkant for å oppnå tilstrekkelig tetthet. Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Merk at ufagmessig utførelse betyr at det er en risiko for at det er andre ufagmessige arbeider. Dette anbefales undersøkt nøye av fagperson.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er ikke registrert fall mot sluk under badekaret.

Vinylbelegget har oppkant ved dørterskel på ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at vann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimatet er for utbedring av fallforhold. Dette er et kostbart tiltak som medfører riving av vegg- og gulvoverflater samt alt av inventar. Inventar kan gjenbrukes.

Det anbefales sterkt å vurdere kost/nytte før tiltak gjennomføres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige hjørnesveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Sluken ligger under badekaret. Det er ikke mulig å komme til sluken uten å demontere badekarets panel. Dette ble ikke utført med bakgrunn i stor sannsynlighet for at det påføres skader på badekaret.
- Det er symptomer på at det vanntette sjiktet ikke tilfredsstillende dagens forventninger til tettefunksjon. I et hjørne er det et synlig hull i skjøten.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i sluken og membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det anbefales at det vanntette sjiktet utbedres av fagperson, og at hullet i skjøten tettes for å sikre tilfredsstillende tetthet. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett med avløpskvern, badekar (boblebad) og opplegg for vaskemaskin.

Boblebadets funksjon er ikke testet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist lekkasje eller funksjonssvikt i sanitærutstyr som tilsier umiddelbare tiltak: Avløpskvern tilknyttet toalettet har større lekkasje. Ved funksjonstest rant det toalett vann ut over gulvet, og kverna stanset ikke, som medførte at sikringen til rommet måtte slås av. Eier av boligen fikk beskjed om forholdet umiddelbart.
- Badekarets sluk lar seg ikke lukke pga. smuss.

Konsekvens/tiltak

- Avløpskvernen må utbedres eller skiftes umiddelbart for å hindre videre lekkasje og vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Dersom lekkasjen ikke utbedres, er det stor risiko for fuktskader, muggdannelse og ytterligere funksjonssvikt i sanitærutstyret. Det anbefales å benytte kvalifisert fagperson for utbedring.
- Sluket til badekaret bør renses for smuss slik at det kan lukkes ordentlig. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon.

Kostnadsestimatet er for utskifting av avløpskvern.

Kostnad for ny kvern, arbeidstimer, kjøring og utstyr kan komme på overkant av kr 20 000.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Badekaret



Kverna

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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.

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.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga. at tilliggende vegger er fra badstue og fra soverommet er det vurdert til at det er murvegg (lettklinker).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Vegger over benkeplater har veggplater med flis-mønster. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

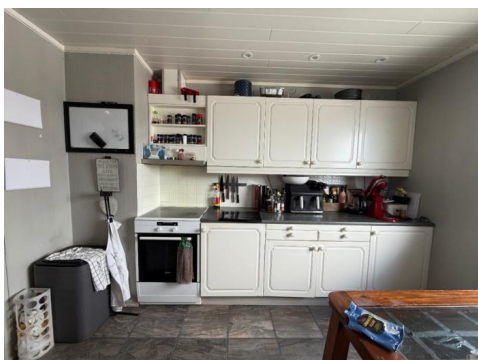
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Det er høyt utslag rundt kjøleskapet. Det er synlige oppsvulmede gulvbord i området og synlige rennemerker på innsiden av kjøleskapet, se bilde.
- TG3: Kjøkkenkran har lekkasje ved betjening.
- Det er skade på veggplatene over komfyren.
- Benkeplaten har oppsvulming i området rundt oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje bør utbedres umiddelbart. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skader, også om det er skader under gulvoverflaten (konstruksjoner). Skadet gulv og eventuelle andre berørte bygningsdeler bør utbedres for å hindre videre fuktskader og følgeskader, samt redusere risikoen for mugg- og råteutvikling
- Kjøkkenkran bør utbedres eller byttes som strakstiltak for å hindre videre lekkasje og unngå risiko for vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.
- Skadet veggplate over komfyren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fukt- og varmeskader på underliggende konstruksjon.
- Benkeplaten bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre oppfukning og skadeutvikling. Oppsvulming rundt oppvaskmaskinen indikerer fuktskade, noe som kan føre til ytterligere ødeleggelse av benkeplaten og omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimatet er for utskifting av kjøkkenkrana, til tilsvarende.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lekkasje fra kjøleskapet

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er badstue i underetasjen tiliggende bad/vaskerom. Vegger og himling har trepanel, og gulvet har belegg. Det er sittebenker i trekonstruksjoner. Det er ventil i yttervegg. Det er ikke påvist sluk, og det er ikke vanninstallasjon (kran, tappepunkt) i rommet.

Rommet var ikke ryddet og det var derfor vanskelig å undersøke rommet i sin helhet. Vær oppmerksom på at det kan foreligge avvik som en inspeksjon i ryddig rom kan påvise.

Vurdering av avvik:

- Rommets oppbygging er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på om det er bygget som rom-i-rom eller med en annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på hvordan rommet er bygget opp, spesielt med hensyn til eventuelle fuktsikringstiltak. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt konstruksjonens kvalitet og fuktsikring, noe som kan medføre risiko for skjulte feil, fuktskader eller redusert levetid på konstruksjonen.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuen har elektrisk badstuovn.

Ovnene er av eldre type, og det foreligger ingen informasjon om funksjon. Det er derfor vurdert at det er for risikabelt å skru på ovnen og la den opnå normal driftstemperatur.

Vurdering av avvik:

- Badstuovnen er tydelig eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.
- Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er synlige innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Anlegget er fra byggeår og senere.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser

Kostnadsestimatet er for ytterligere undersøkelser, og dersom det ikke påvises stoppekran vil total kostnad på montering av stoppekran komme på under kr 20 000.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør med overganger til støpejernsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- På kjøkkenet observeres det "klukking" fra avløpet i lang tid etter at servanten er tømt. Dette tyder på tilstoppinger eller manglende avløpsluftung. Servanter på begge våtrommene har tregt avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til klukkingen, da dette kan skyldes tilstoppinger eller manglende avløpsluftung. Start med å rense avløpet. Dersom problemet vedvarer, anbefales det å kontakte rørlegger for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være redusert funksjon på avløpet, økt risiko for luktproblemer og i verste fall tilbakeslag eller lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med periodisk avtrekk fra kjøkkenavtrekket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ventil som er tettet på soverom i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilen på soverommet bør åpnes. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

TG 3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Beboer opplyser om at anlegget ikke er i funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Varmepumpen bør kontrolleres og eventuelt repareres av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og energieffektiv drift. Dersom anlegget ikke settes i stand, vil det kunne medføre redusert komfort, økte oppvarmingskostnader og risiko for ytterligere skader på anlegget.

Kostnadsestimatet er for å skifte ut varmepumpen og utedelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen/tanken er ikke lokalisert. Utforming av bad/vaskerom indikerer at den er ved siden av badekaret.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.
- Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

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

Oppdraget er et tvangssalg, og det er ikke innhentet eiers informasjon om det elektriske anlegget. Bad/vaskerom er synlig nyere enn 1999 og garasjen er fra 2019, noe som medfører at det er krav om dokumentasjon på arbeider (samsvarserklæringer). Anlegget er synlig fra byggeår og nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke framvist eller funnet samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bakgrunn for anbefalingen er at det er synlige avvik og det er ikke framvist eller funnet dokumentasjon på arbeider utført etter det kom krav om samsvarserklæring for elektriske arbeider.

• Avvik:

- Det er synlig løs stikkontakt i garasjen i boligen, som kan medføre støtfare, kortslutninger og brann
- Sikringsskapet i den tilbygde garasjen er synlig ufaglig utført, noe som medfører støtfare og fare for kortslutninger og brann.

Konsekvens/tiltak

- 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.

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

- 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.

- Avvik bør utbedres av kvalifisert elektriker for å unngå støtfare, kortslutning og brann.



Løs stikkontakt



Ufagmessig arbeid i sikringsskap i garasjen

Tilstandsrapport



Sikringsskap i boligen



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke påvist brannslukningsapparat, og det mangler røykvarslere i en eller begge etasjer.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- 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.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke informert om fuktsikring og drenering rundt grunnmuren, og det er ikke påvist synlige indikasjoner på at det er fuktsikring eller drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptomer som høyt fukttinnhold i trevirke i utforede vegger mot terreng, og saltutslag i murvegger og -gulv som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.
- Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling. Det kan ikke utelukkes behov for redreting rundt grunnmuren.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er synlig løst puss på grunnmurer på både boligen og garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fukttinntrengning og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Løst puss på grunnmurer bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



Grunnmur og fundamenter - Garasje

Beskrivelse

Garasjen har grunnmur i pussede lettklinkerblokker.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser, og det er stedvis løst puss.
- Det er registrert utsiging av masser under grunnmuren mot nord-vest. I samme område er det synlig at deler av grunnmuren har løsnet og armeringsjern er eksponert.
- Det er synlig løst puss på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Sprekker og løst puss bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for vanninntrengning og frostsprengning. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere skader på grunnmuren og svekkelse av konstruksjonen over tid.
- Det må gjennomføres grundige undersøkelser av grunnforholdene og grunnmuren av kvalifisert fagperson for å avdekke årsak og omfang av skadene. Skadet grunnmur må utbedres for å hindre videre forringelse og sikre konstruksjonens stabilitet. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere setningsskader, redusert bæreevne og fare for alvorlige konstruksjonsskader.

Tilstandsrapport

- Løst puss på grunnmur er bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimatet er for utbedring av påviste TG3-avvik.

Merk at det ikke er medtatt eventuelle utskiftninger av masser for å stabilisere eventuell ustabil grunn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utsig av masser og synlig eksponert armeringsjern.

Forstøtningsmur

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker, skade og eksponert armeringsjern i forstøtningsmuren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.
- Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige sikringstiltak eller utbedringer for å stabilisere muren, for å unngå fare for ytterligere skader, sammenrasing eller personskafe.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimatet er for utbedring eller utskifting av forstøtningsmuren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forstøtningsmuren



Synlige sprekker og skader, samt eksponerte armeringsjern

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- 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 tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren med bruk av masser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Beskrivelse

De utvendige vann- og avløpsledningene er av ukjent type og det er ikke informert om at de er skiftet siden byggeår. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er ikke påvist septiktank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- 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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- 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.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke informert om, eller påvist indikasjoner på at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Manglende informasjon om eventuell nedgravd oljetank på eiendommen medfører usikkerhet knyttet til tilstedeværelse og mulig behov for sanering, noe som kan medføre kostnader for kjøper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes nærmere informasjon eller dokumentasjon om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, eventuelt utføres nærmere undersøkelser på eiendommen.
- Konsekvensen av manglende informasjon er usikkerhet rundt mulig tilstedeværelse av oljetank, som kan medføre uforutsette kostnader og ansvar for sanering dersom tanken oppdages senere.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på terrassen er målt til 84 cm, som er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Avvik: Det øverste trinnet mangler.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Elementpipe skal ha minimum 2 synlige sider. Pipen har kun 1 synlig side.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er over 10 cm, som er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Rekkverket i åpningen mellom etasjene er lavere enn 1,0 meter, som er minimumskravet i dagens forskrift ved nivåforskjeller over 0,5 meter.

Det er også åpninger i rekkverket som overstiger 10 cm, som er maksimalt tillatt åpning i rekkverk etter dagens forskriftskrav.

- Det er ikke framvist eller funnet samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
 - Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Bakgrunn for anbefalingen er at det er synlige avvik og det er ikke framvist eller funnet dokumentasjon på arbeider utført etter det kom krav om samsvarserklæring for elektriske arbeider.
- Avvik:
 - Det er synlig løs stikkontakt i garasjen i boligen, som kan medføre støtfare, kortslutninger og brann
 - Sikringsskapet i den tilbygde garasjen er synlig ufaglig utført, noe som medfører støtfare og fare for kortslutninger og brann.
 - Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
 - Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
 - Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
 - 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.
 - Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
 - Rekkverkshøyden bør heves til dagens minimumskrav. 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.
 - Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
 - Det øverste trinnet bør etableres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til terrassen.
- Konsekvensen av manglende trinn er økt risiko for fall og personskaade.
- 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.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl 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.
- Rekkverket bør forhøyes til minimum 1,0 meter, og åpningene bør reduseres til maks 10 cm for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, samt at rekkverket ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav.
- 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.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- 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.
- Avvik bør utbedres av kvalifisert elektriker for å unngå støtfare, kortslutning og brann.
- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- 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.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

255 m²/159 m²

Enebolig: Stue m/trapp, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, 2 Garasjer, 2 Gang, Vindfang, Hall m/trapp, Bod, Kontor, Teknisk rom, Badstue, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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 4 800 000

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

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger sentralt til i Mehamn. Det er nærhet til blant annet barnehage, skole, helsesenter, dagligvarebutikker, forretninger og natur og båthavn.

Boligen har varierende standard med nyere bad/vaskerom, nyere garasje med stor terrasse over. I hovedsak har boligen oppgraderings- og vedlikeholdsbehov for å sikre framtidig levetid.

Det er ikke solgt tilstrekkelig med sammenlignbare eiendommer i Mehamn de siste årene til å kunne benytte sammenligningsprinsippet, men boligen ble i 2021 solgt for kr 1 800 000, og med dagens marked kan markedsverdien ligge opp mot kr 2 000 000. Markedsverdi settes til kr 2 000 000, men verdien er usikker med hensyn til overnevnte.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (estimert sum)	Kr.	25 000
Boligforsikring, fullverdi (estimert sum)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 600 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

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

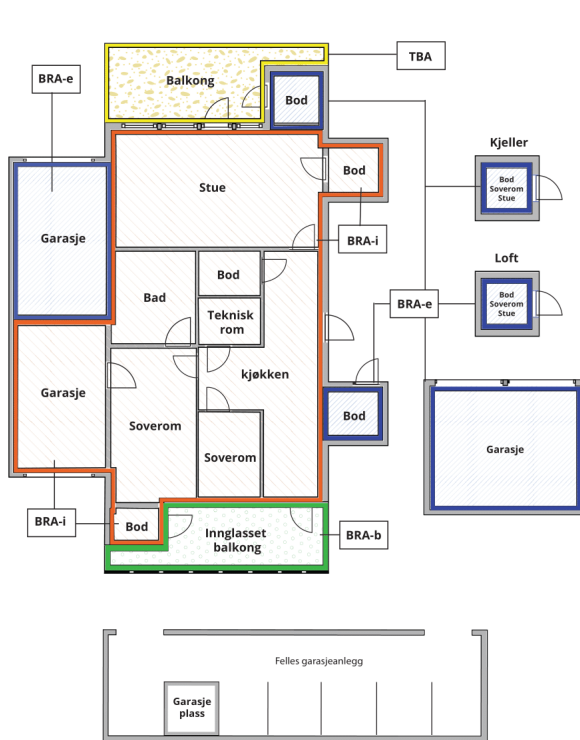
Hva er måleverdig areal?

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	91			91	109
Underetasje	68	96		164	
SUM	159	96			109
SUM BRA	255				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue m/trapp, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang 2, hall m/trapp, bod, soverom, kontor, teknisk rom, badstue, bad/vaskerom, gang 2	Garasje, garasje 2, gang	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger viser at det i hovedetasjen er 3 soverom, men det er i dag 2 soverom. Bad og toalettrom er i dag ett bad.
Plantegninger over underetasjen viser at det er hobbyrom der det i dag er kontor og soverom, og bod der det i dag er badstue.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Svein Kandola	Takstingeniør
	Samboer av hjemmelshaver	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5626 GAMVIK	3	294		0	746.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringveien 4

Hjemmelshaver

Hjaltested Sigurdur Kristjan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Mehamn. Det er nærhet til blant annet barnehage, skole, helsesenter, dagligvarebutikker, forretninger og natur og båthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate, med egen innkjørsel og gruslagt biloppstillingsplass ved hovedytterdør.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken viser at det foreligger utleggsforretninger og at det er besluttet tvangssalg av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Tegninger, ferdigattest	04.04.1972		Gjennomgått	17	Ja
Eiendomsinformasjon	05.08.2026		Gjennomgått	1	Ja
Eiendomskart	18.08.2026		Innhentet	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

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 befaringstidspunktet, 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.

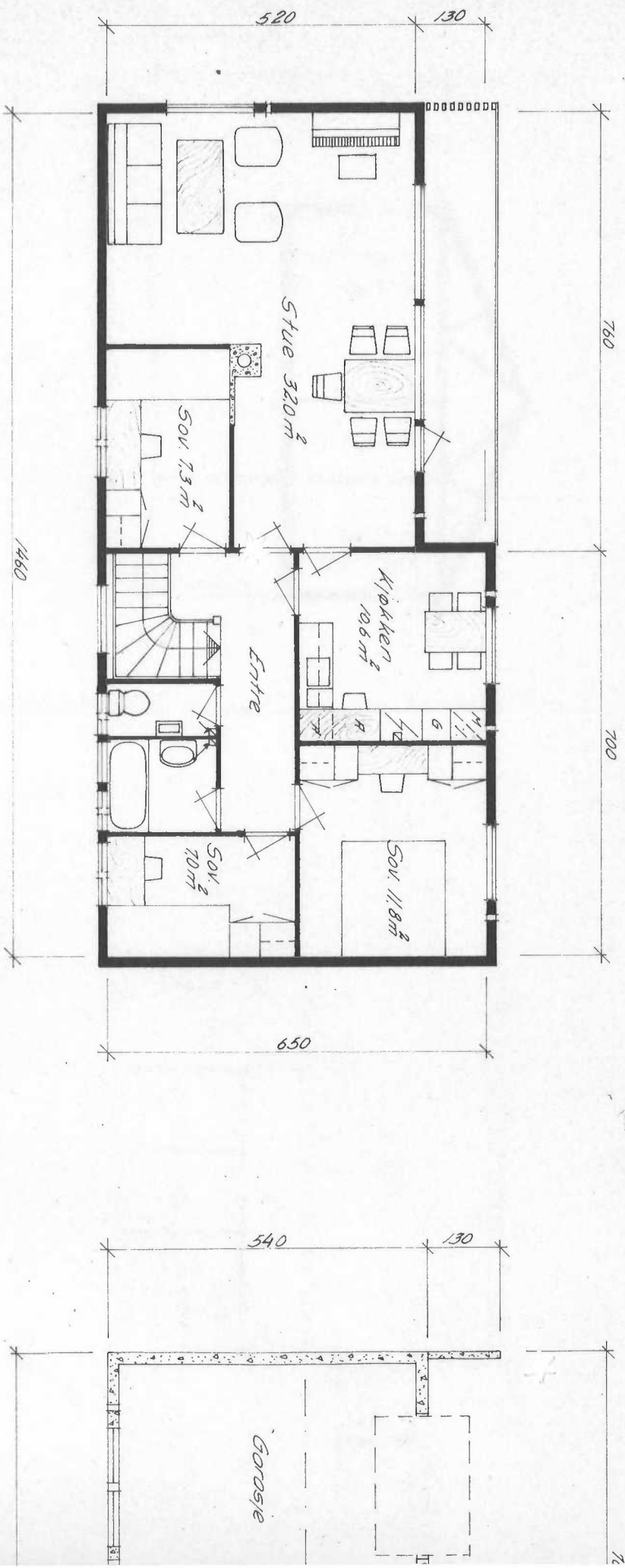
Areal

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.

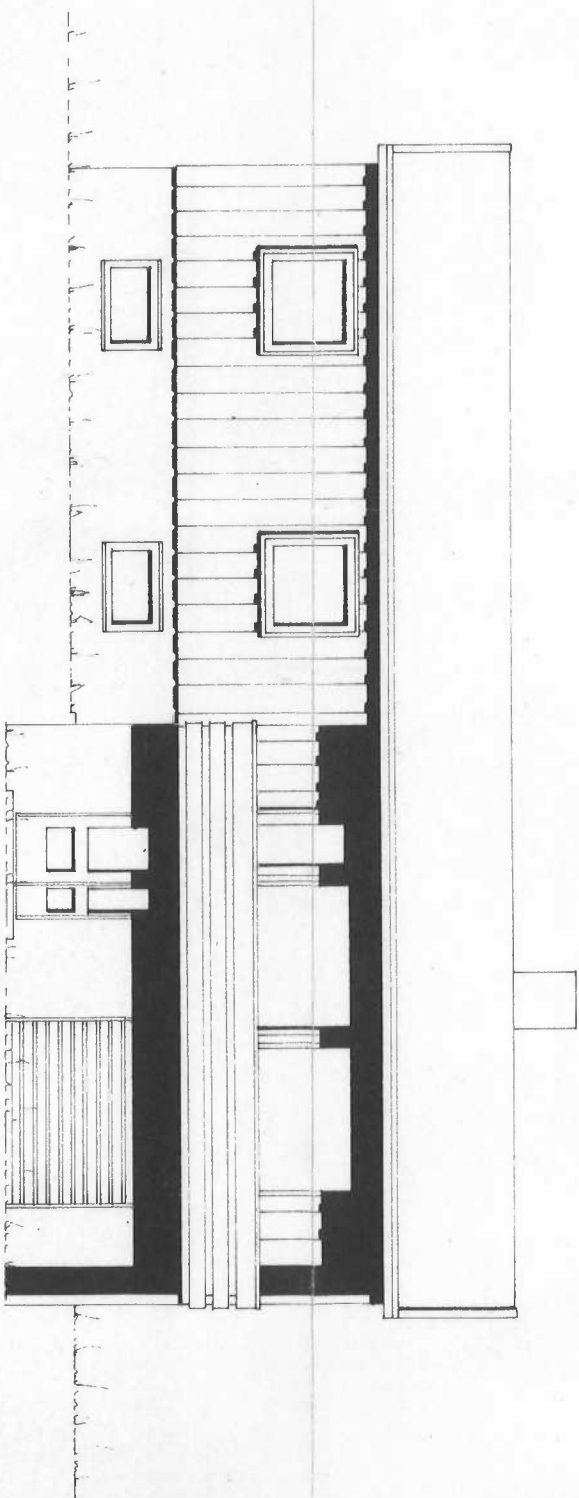
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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."*

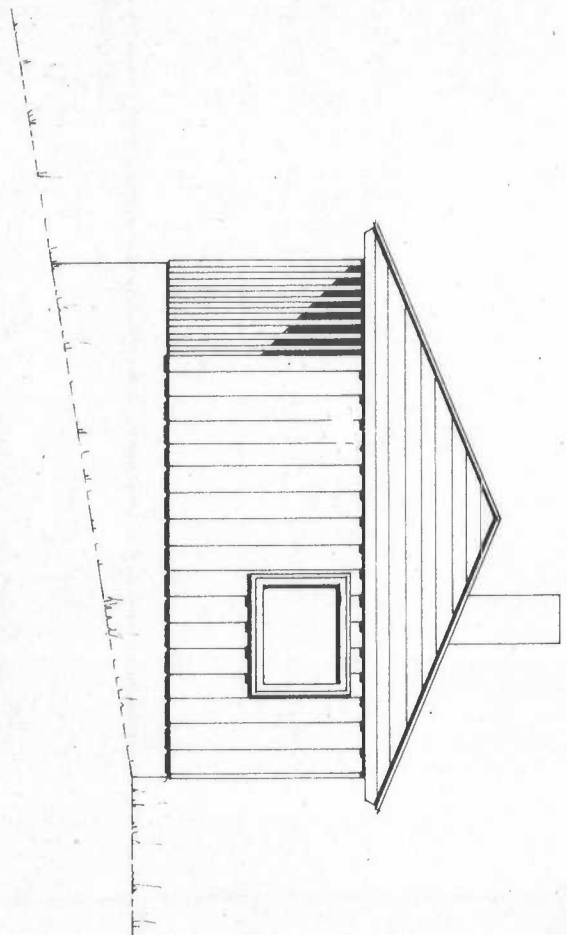


Plan 1. etg.

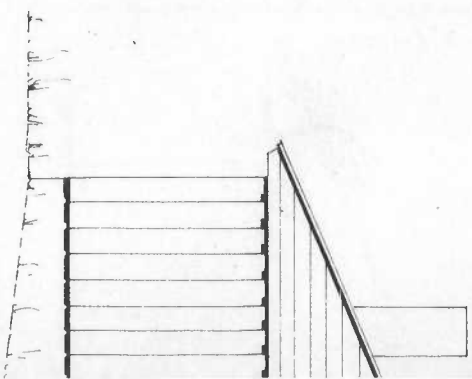
Plan keller
N.B. Møbelsting



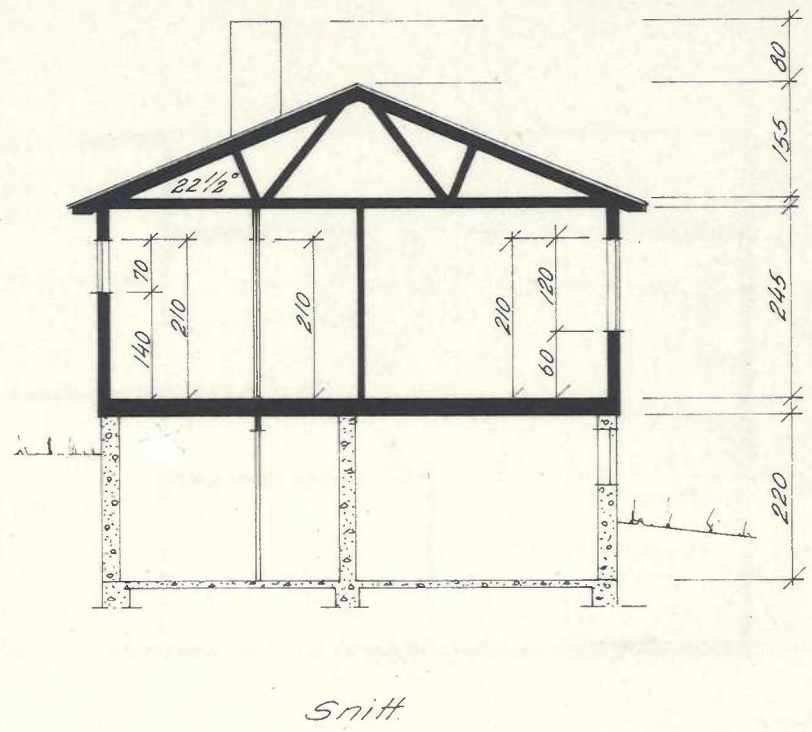
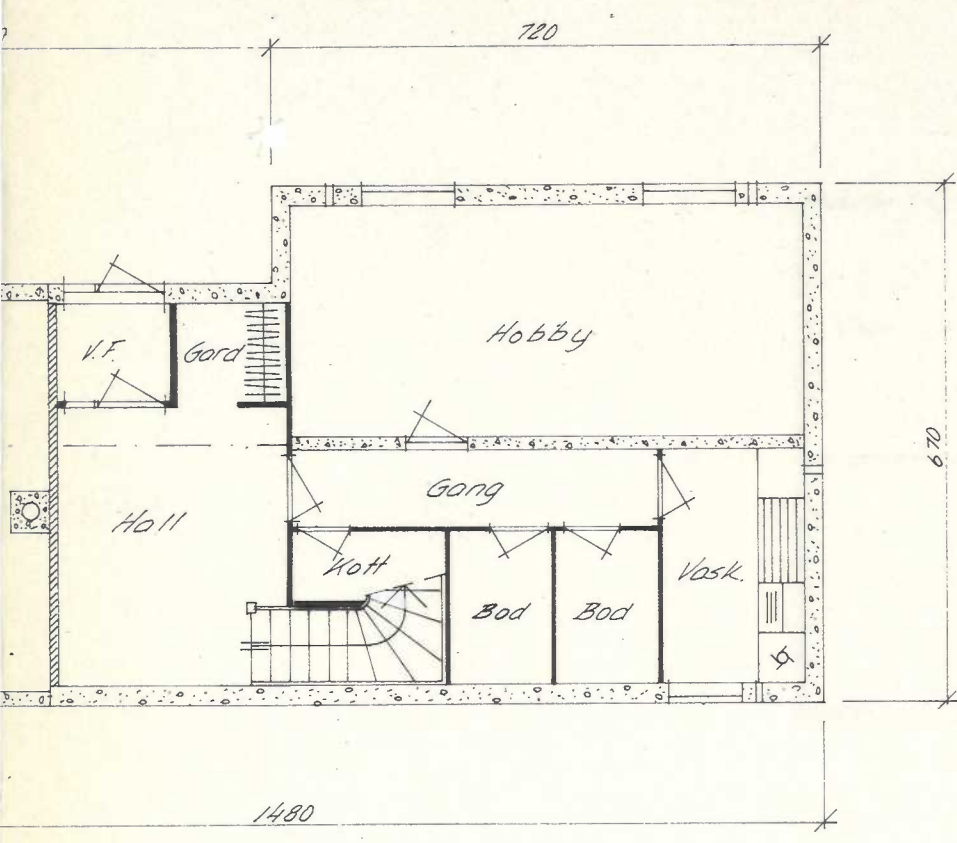
Fasade mot:



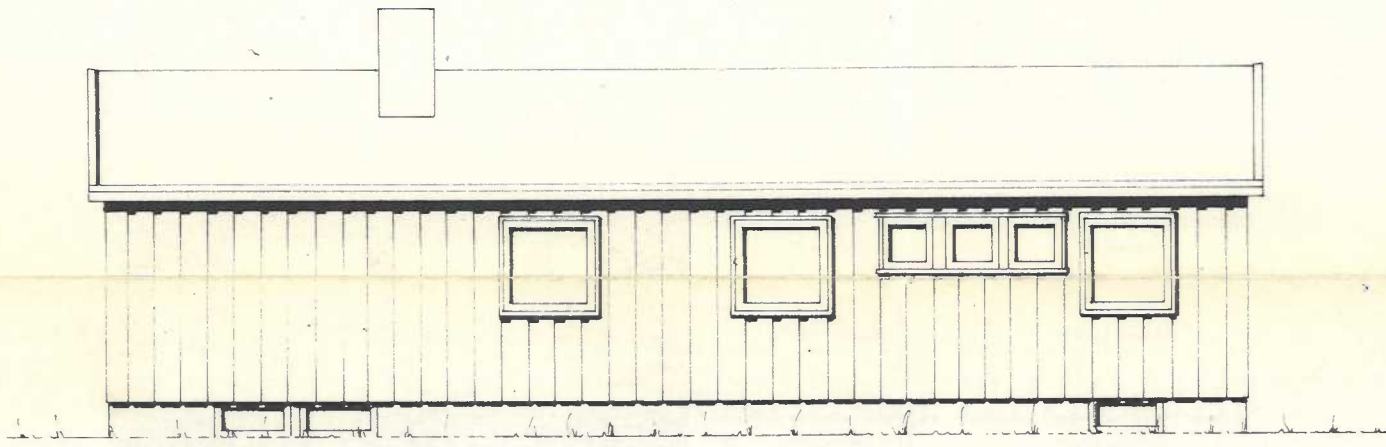
Fasade mot:



Fasade mot:



av kjellermur gjelder for ferdighus.



Fasade mot:

F 21102	21/4 - 72
Husbanken har målt arealet på tegningene til 93. - m ² tilskottareal	
Hammerfest 10/5 - 1972	
Den Norske Stats Husbank	
<i>Richard K. Olsen</i> f. 10. 11. 1912 f. 10. 11. 1912	
Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført overensstemmende med tegningene:	
Sted:	
Dato: 1. 12. 1972	
Navn:	
Postadr:	

De tegninger som er lagt til grunn for lånetilsagnet, NB må ikke endres uten Husbankens samtykke.

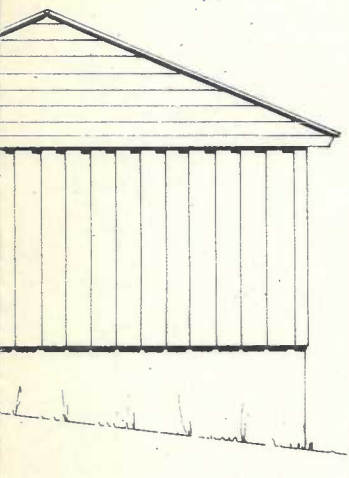
Leieareal: 850 m²

21102

Kolbjørn Eriksen
Gjeddesnes
for låneknad til Husbanken
- uten forpliktelser for banken
Viser til brev av

J. nr.
Statens distriktsarkitekt for Finnmark
VI. distrikt

Vedse 4. 12. 1972



nde mot:

"Austodboligen S 2 ÷"

For:

Planer, snitt og fasader.

Målestokk 1:100	Tegn. <i>f. 10</i>	
	Trac.	
	Kfr.	
Erstattning for:		
Tromsø, 12. des. 1968.		
Erstattet av:		

F E R D I G M E L D I N G

fra

byggekontrollören/husnämnda i *Gamvik kommun*.....

For eiendommen *Ringveien nr. 4*..... i *Gamvik*..... kommune
matr.nr./gnr., l.nr./bnr.

Eier *Kolbjörn Briksen*..... adresse *9970 Melhamn*.....

Byggets art *bolig*..... Etasjer *1*..... tre/mur/betong *Tre*.....

Byggegrunnens beskaffenhet: *grus*..... Hva slags grunnmur: *hug*.....

Grunnmurens tykkelse og isolasjon *25 cm*.....

Er grunnmuren forskriftsmessig fundamentert og drenert? *Ja*.....

Hvordan er grunnmuren overflatebehandlet utvendig?:

a. Under terreng: *Særtittet, slamm og smurt*.....

b. over " : *Pussel*.....

Hvis betonghulstein, er vilkårene i BD blad 2101 fulgt?:

Er tomte slik planert at overvannet har avløp fra huset?: *Ja*.....

Er huset oppført i samsvar med de tegninger og den beskrivelse som
Husbanken har godkjent?:

Er det bygget andre hus på eiendommen? *Nei*.....

Hvordan er tak og takteking utført?: *Selvbærende takstoler*.....

7/8" tre og 2 papp.....

Er isolasjon av vegger, skråtak og golv utført som forutsatt?: (Beskriv
utførelsen) *Isolasjon av vegger 10 cm miniretull*.....

— " — " 9 cm 15 " — " —.....

Er huset grunnet/malt utvendig? *Ja*..... Er vinduer gitt 2 strøk maling? *Ja*.....

Har vinduene 1, 2 eller 3 glass?: *2 glass*.....

Er det innlagt vann? *Ja*..... Hvordan er vannforsyningen ordnet?:

Vann tilknyttet steds hovedledning.....

Hvordan er kloakkforholdet løst?: *kloakk tilknyttet steds hovedledning*

Er kloakkforholdet tilfredsstillende?: *Ja*

Hvis bad og W.C. var forutsatt, er innredningen da i samsvar med godkjente tegninger?: *Ja*

Er badegolv forskriftsmessig utført? (Jfr. BD blad 3101): *Ja*

Har kjøkken, bad, W.C. og vaskerom avtrekk over tak?: *Ja*

Er det installert elektrisk lys og kraft?: *Ja*

Hva slags oppvarming?: *Oljekamin og panelovner*

Er ildstedsreglene fulgt?: *Ja*

Hvilke arbeider gjenstår for huset og tomta kan anses for fullt ferdig?:

Ingen

Er den håndverksmessige utførelse av huset og installasjonene god/tilfredsstillende/mindre god: *God*

Byggekostnadene er i lånsøknaden oppgitt til kr. *158 000.-*

De medgåtte kostnader hittil utgjør " *160 000.-*

Gjenstående arbeider etter nedenstående spesifikasjon antas å ville koste:

..... kr.

..... "

..... "

..... "

Sum byggekostnader kr. *160 000.-*

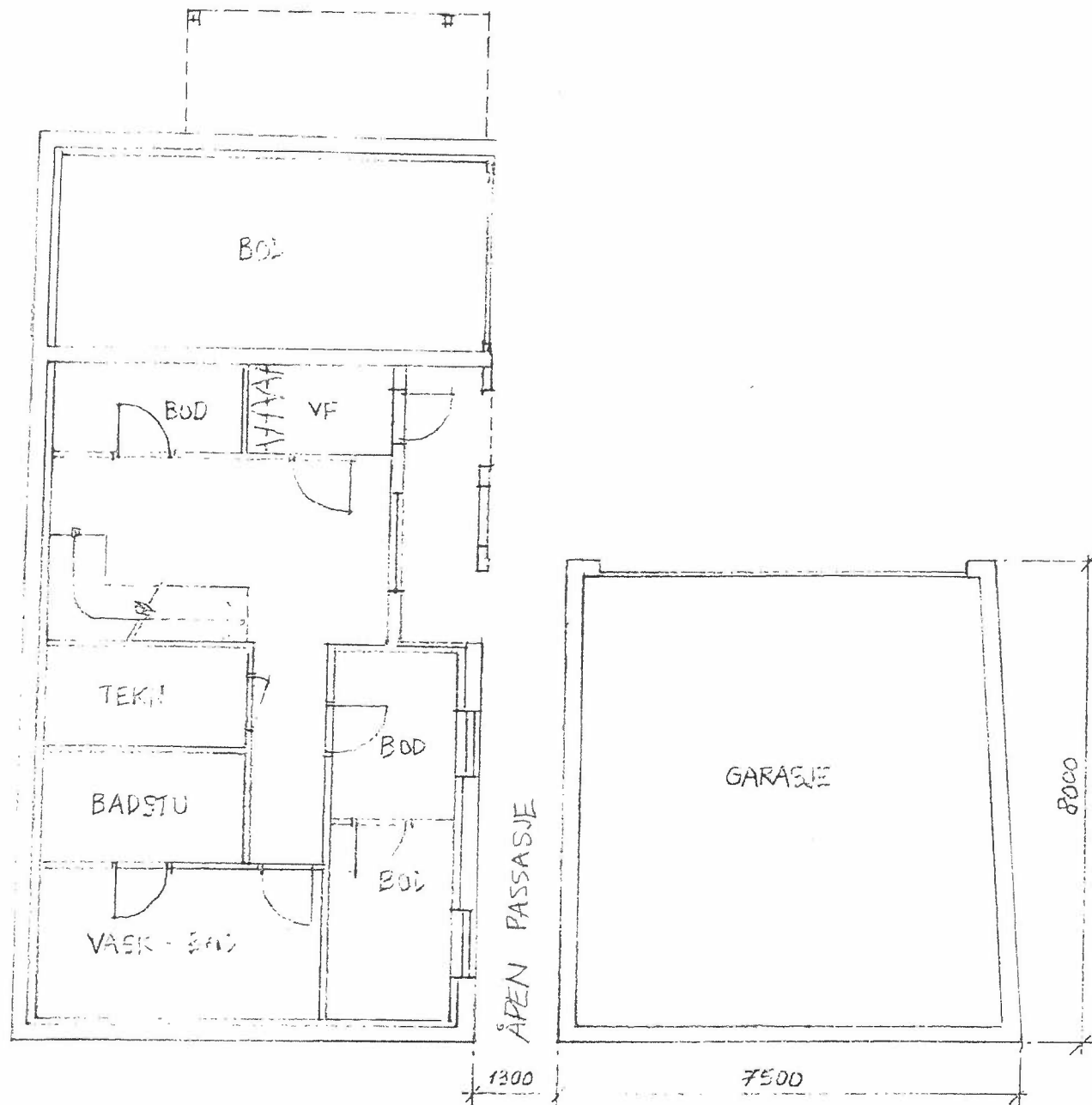
Går det inn i finansieringen lån eller tilskott fra andre enn Husbanken?:

17/5 Fiskeris Bank, Melhamm

I tilfelle fra hvem og med hvilke belöp?: *15 000.-*

Melhamm den *23/5-73*

Holger Porsen



GAMVIK KOMMUNE	
Løpe nr.:	Saksbehandler: GRH
25 AUG 2016	
År/Saksnr. 16/427	Dok.nr. 6
Ark.kode P L42	
Ark.kode S 3/294	
Kassasjonsår	Gradering

Rev. A 23/8 - 16. Åpen passasje

Nybygg - garasje
 Ringveien 4, gnr/bnr 3/294
 Mehamn

TEGN-NR

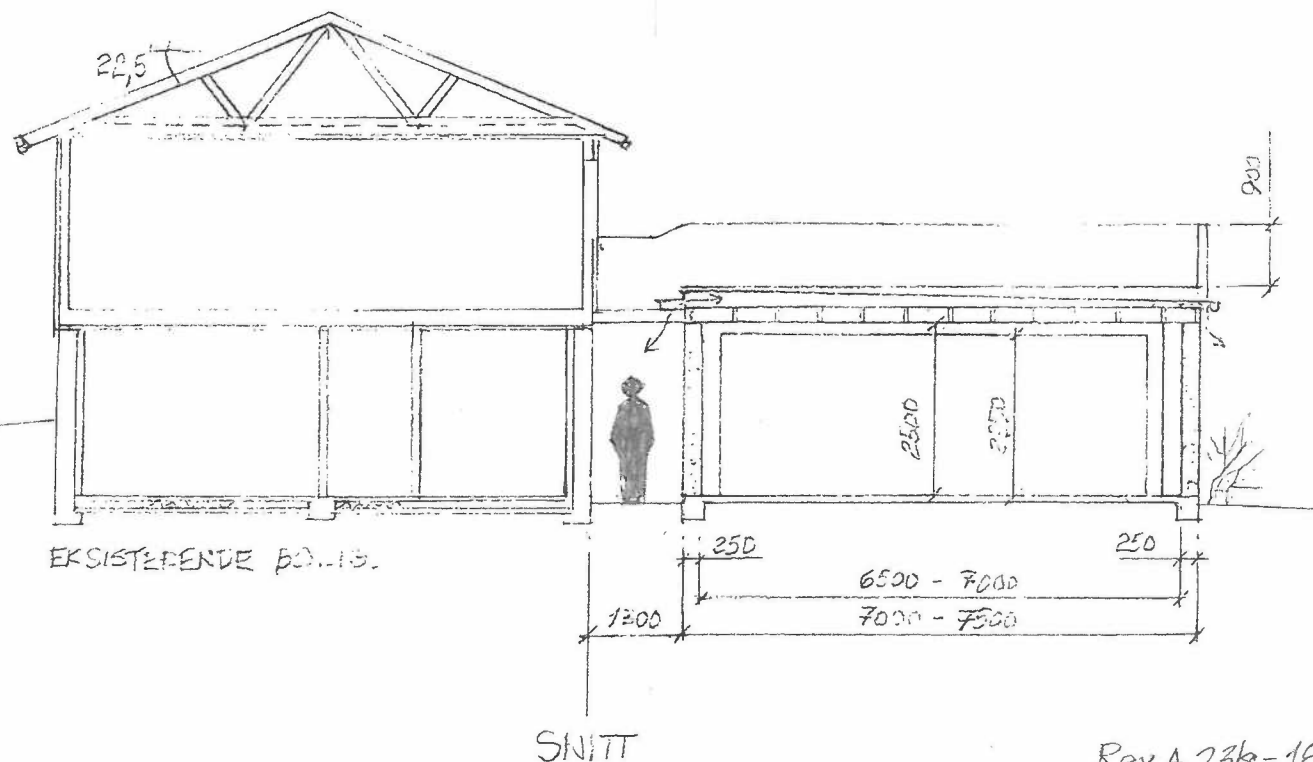
03

Rev. A

EKSISTERENDE PLAN AV
 UNDERETASJE 3.1.16.
 PLAN NY GARASJE
 Bergen 15.06.2016

M = 1:100

Sivilarkitekt Jarle Pedersen
 Bredsgården 2, 5003 BERGEN
 Mobiltelefon 414 32 240 - E-post jarlepe@gmail.com



Rev. A 23/8-16. Åpen passasje

Nybygg - garasje

Ringveien 4, gnr/bnr 3/294

Mehamn

EKSISTERENDE SNITT BOLIG

SNITT NY GARASJE MED TERRASSE OVER

Bergen 15.06.2016

Sivilarkitekt Jarle Pedersen

Bredsgården 2, 5003 BERGEN

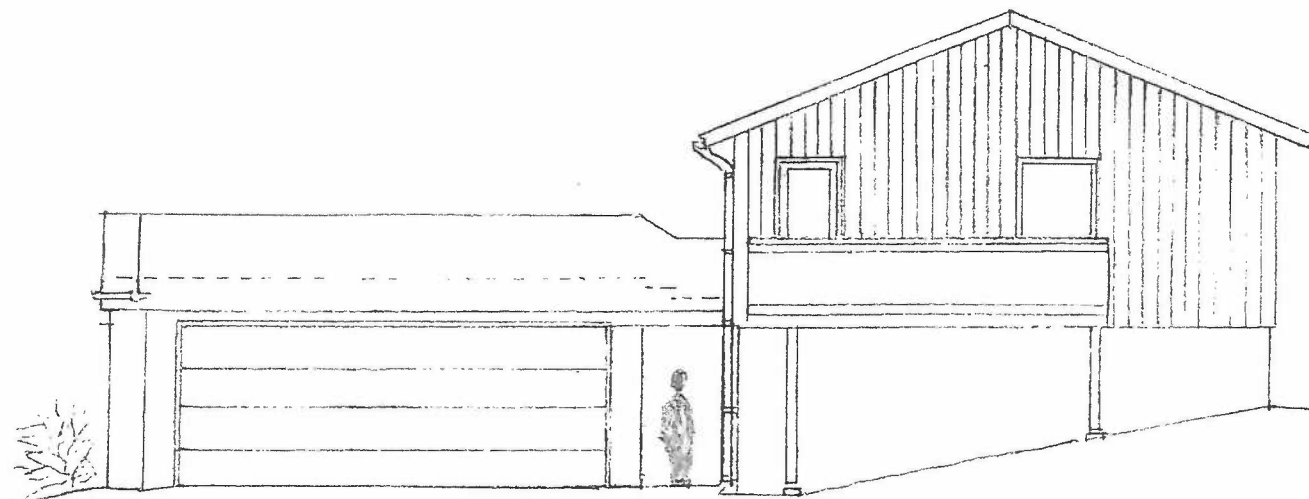
Mobiltelefon 414 32 240 - E-post jarlepe@gmail.com

TEGN-NR

05

Rev. A

1:100



MOT SØR - VEST.

Rev. A. 23/8-16. Åpen passasje

Nybygg - garasje
Ringveien 4, gnr/bnr 3/294
Mehamn
FASADE MOT SØR - VEST

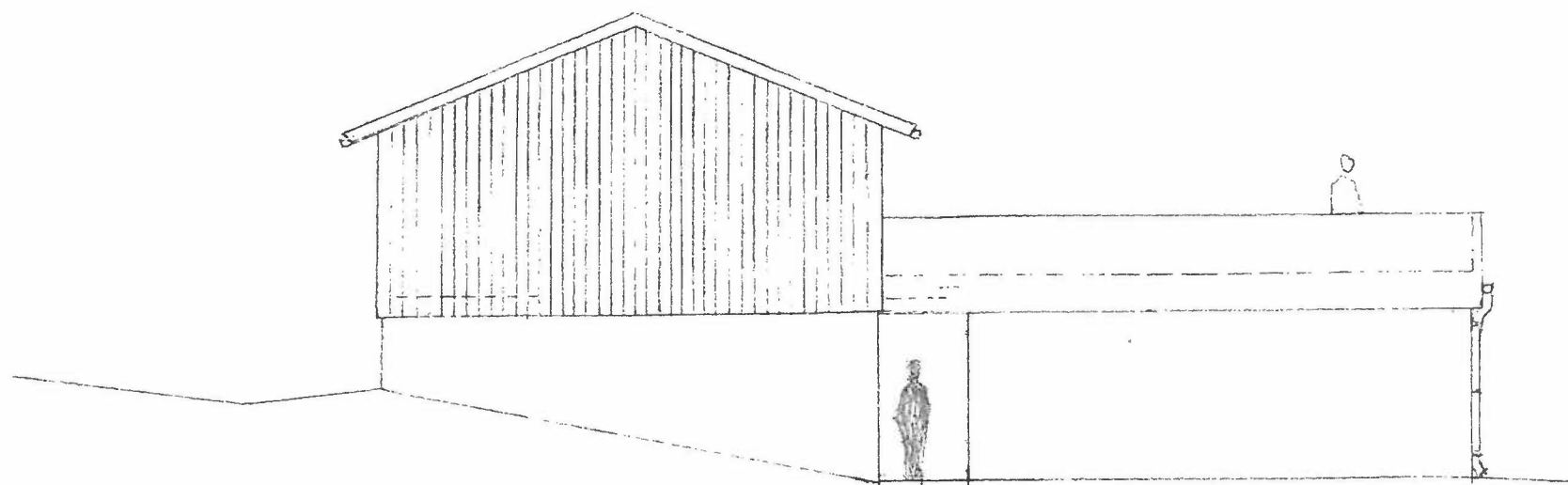
TEGN-NR

06

Rev A

Bergen 15.06.2016
Sivilarkitekt Jarle Pedersen
Bredsgården 2, 5003 BERGEN
Mobiltelefon 414 32 240 - E-post jarlepe@gmail.com

M = 1:100



MOT NORD-ØST.

Rev. A 23/8-16. ⁰Åpen passasje

TEGN-NR

Nybygg - garasje

Ringveien 4, gnr/bnr 3/294

Mehamn

FASADE MOT NORD-ØST

08

Rev. A

Bergen 15.06.2016

Sivilarkitekt Jarle Pedersen

Bredsgården 2, 5003 BERGEN

Mobiltelefon 414 32 240 - E-post jarlepe@gmail.com

1:1=1:100

Jan-Cato Ingebrigtsen
Ringveien 4

9770 MEHAMN

FERDIGATTEST

utstedt i medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 21-10

Ansvarlig søker: (Irrelevant)	Tiltakshaver: Jan-Cato Ingebrigtsen Ringveien 4 9770 MEHAMN
---	---

Ferdigattest er utstedt for:

Eiendom/byggested: Ringveien 4	Gnr/bnr/fnr: 3/294	Snr: --
Søknadsdato: 23.08.2016	Tiltakets art: Nybygg	Byggets art: Garasje
Bruksareal: 46 m ²	Brutto areal: 58 m ²	Bebygd areal: 58 m ²
Behandling: Teknisk sjef	Vedtaksdato: 30.08.2016	Vedtaksnr.: D29/16
		Journalsaksnr.: 16/427

Merknader:

Tiltaket er behandlet og godkjent i medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

Ansvarlig søker har bekreftet at arbeidene er utført i samsvar med plan- og bygningsloven og gitt tillatelse av 30.08.2016.

Kommunen kan føre tilsyn med tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er utstedt; jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 og § 23-3, andre ledd. Saken behandles etter delegert myndighet som sak D47/19.

Ferdigattest utstedes på bakgrunn av søknad om ferdigattest av 21.05.2019

Mehamn, 21.05.2019	Stempel/underskrift: Geir Hansen Teknisk sjef
--------------------	--

**GAMVIK KOMMUNE**
TEKNISK SJEF
9770 MEHAMN

GAMVIK KOMMUNE

Løpe nr.:

Saksnoen.

GtH

16 JUN 2016



År/Saksnr.

16/42

Gok nr.

3

Ark.kode P

L42

Ark.kode S

3/294

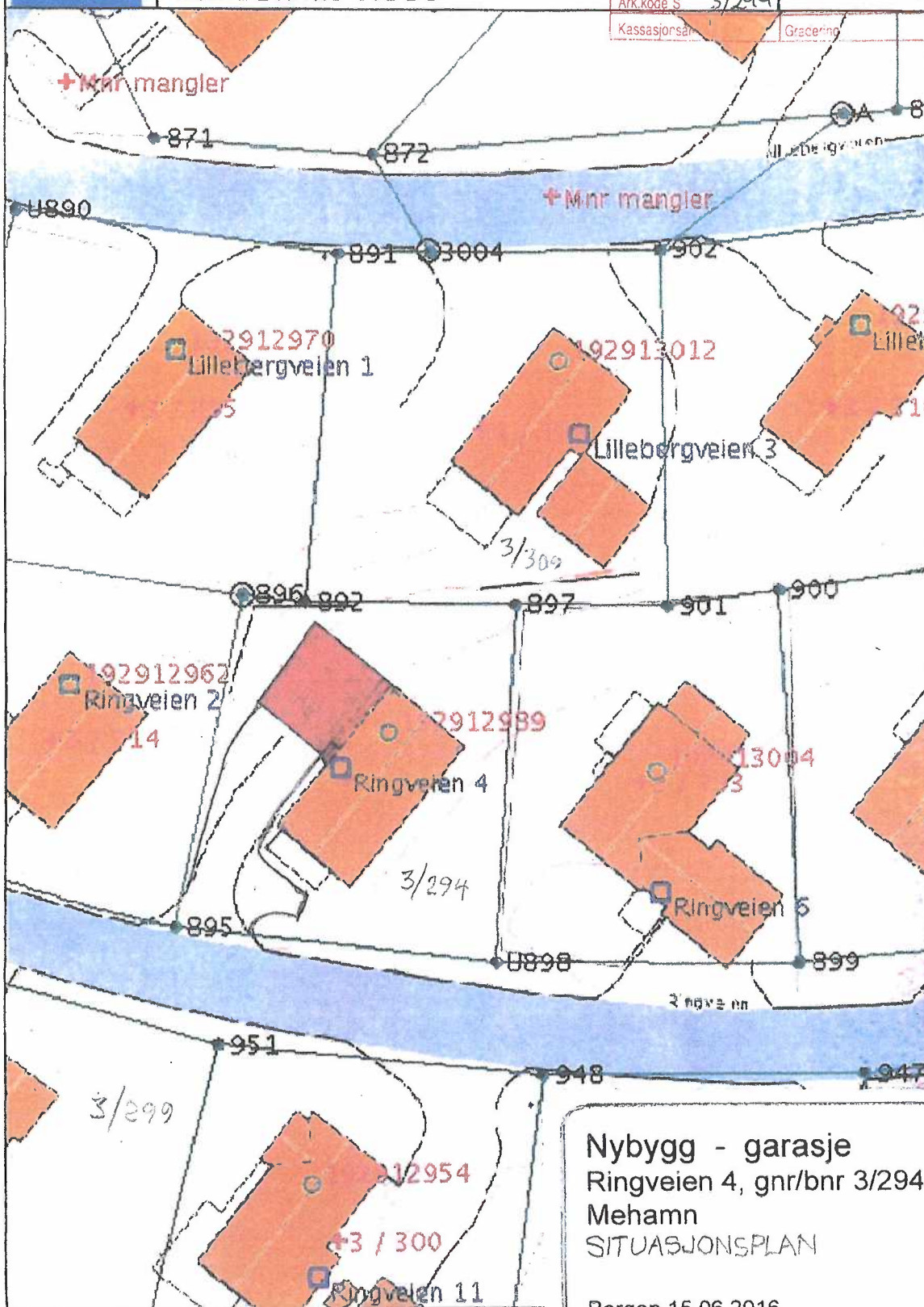
Kassasjonsår

Gradering



Kartutskrift

Målestokk 1:500



Nybygg - garasje

Ringveien 4, gnr/bnr 3/294

Mehamn

SITUASJONSPLAN

TEGN-NR

01

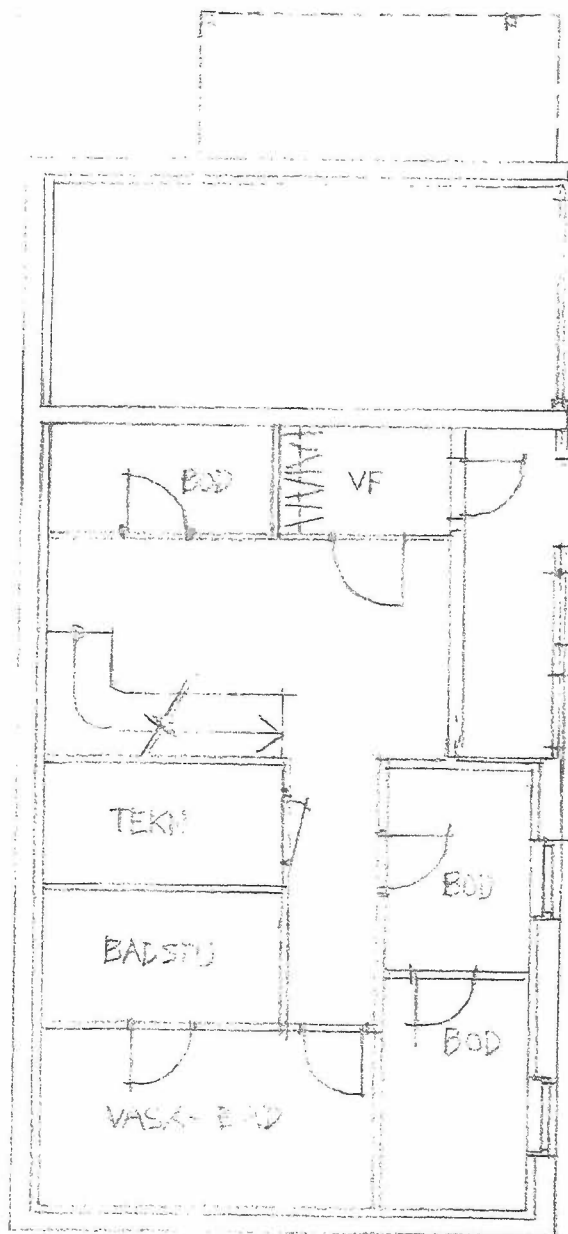
Bergen 15.06.2016

Sivilarkitekt Jarle Pedersen

Bredsgården 2, 5003 BERGEN

Mobiltelefon 414 32 240 - E-post jarlepe@gmail.com

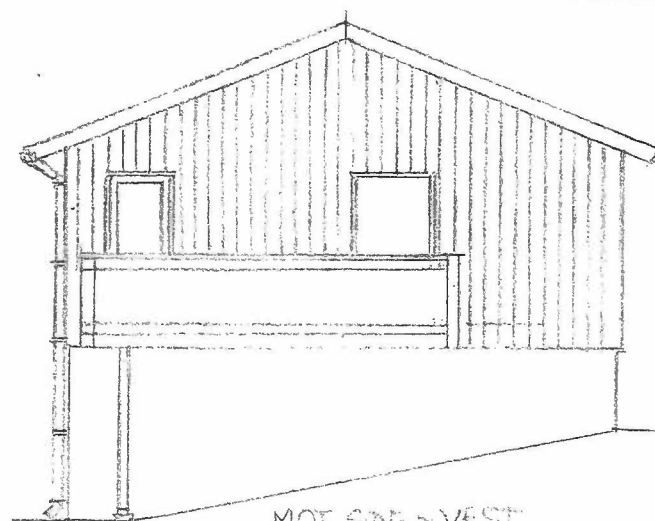
M = 1:500



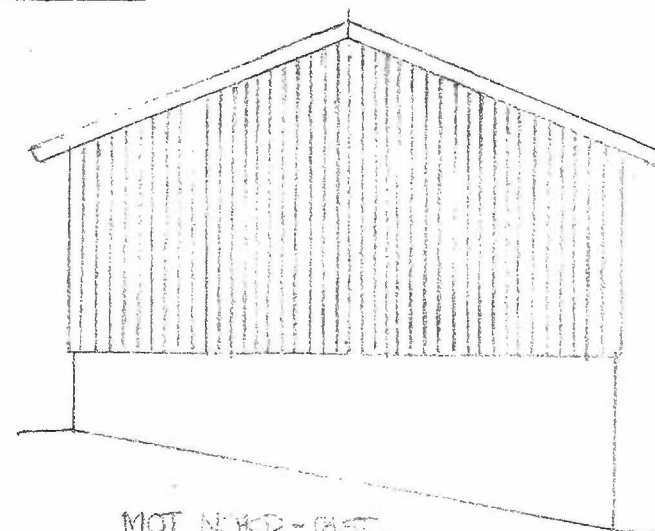
PLAN UNDERETASJE.



MOT NORD-VEST.



MOT SØR-VEST.



MOT NORD-ØST.

Nybygg - garasje
Ringveien 4, gnr/bnr 3/294

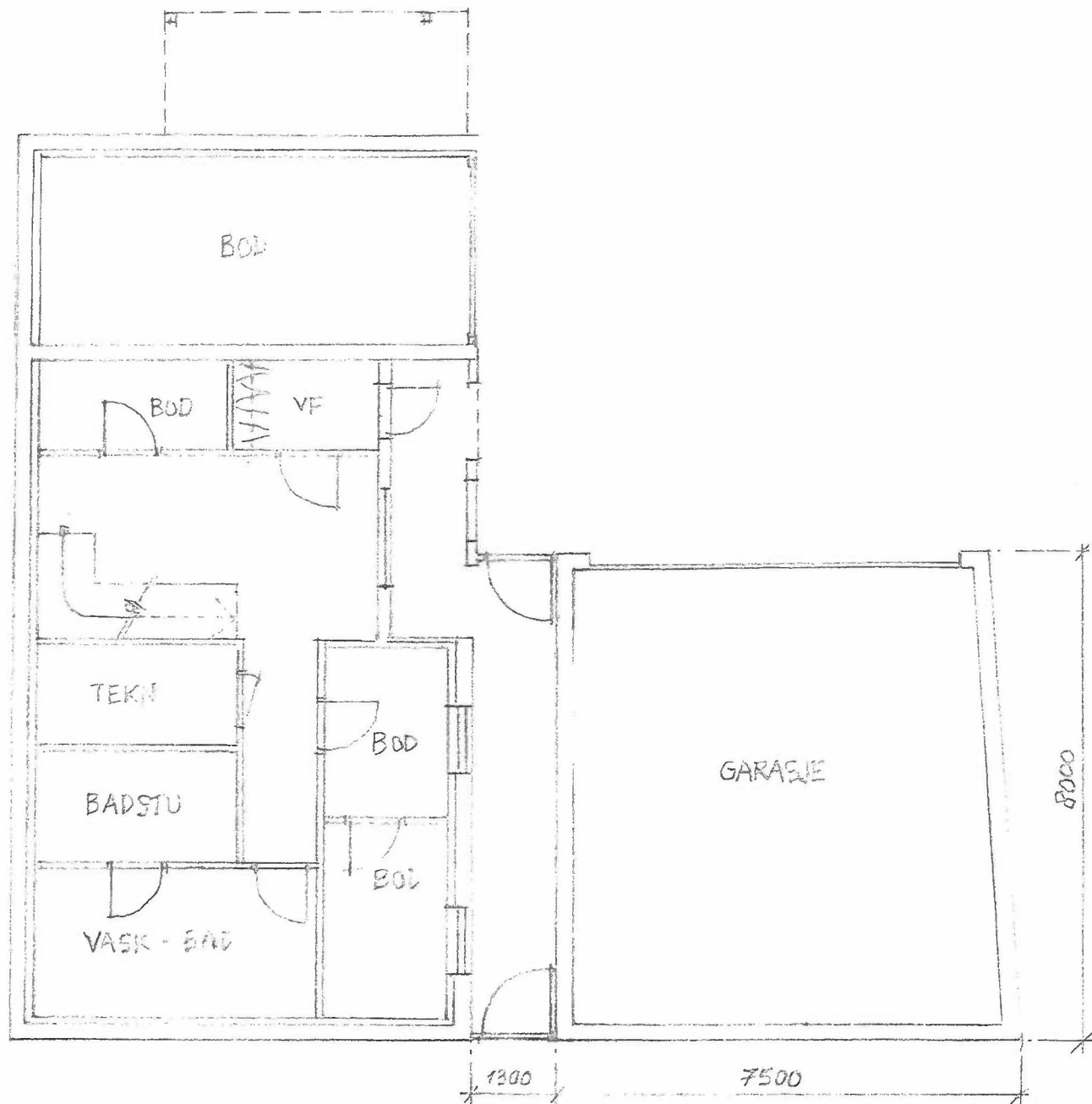
Mehamn
EKSISTERENDE PLAN UNDERETASJE
FASADER MOT NORD-VEST, SØR-VEST
OG NORD-ØST.
Bergen 15.06.2016

Sivilarkitekt Jarle Pedersen
Bredsgården 2, 5003 BERGEN
Mobiltelefon 414 32 240 - E-post jarlepe@gmail.com

TEGN. NR

02

M=1:400



Nybygg - garasje
Ringveien 4, gnr/bnr 3/294

Mehamn

EKSISTERENDE PLAN AV

UNDERETASJE 3.1.16.

PLAN NY GARASJE

Bergen 15.06.2016

Sivilarkitekt Jarle Pedersen

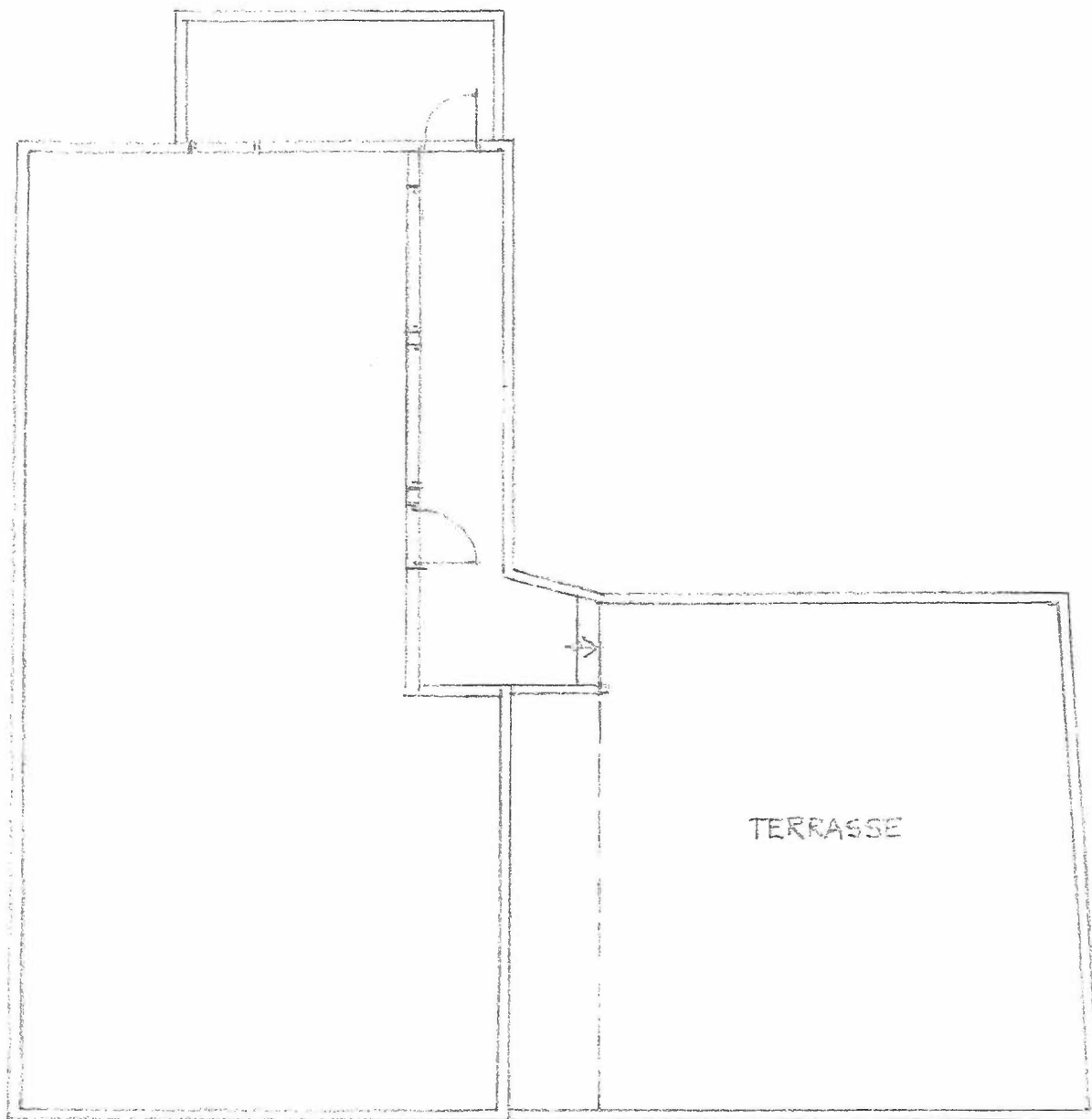
Bredsgården 2, 5003 BERGEN

Mobiltelefon 414 32 240 - E-post jarlepe@gmail.com

TEGN-NR

03

M = 1:100



Nybygg - garasje
Ringveien 4, gnr/bnr 3/294
Mehamn

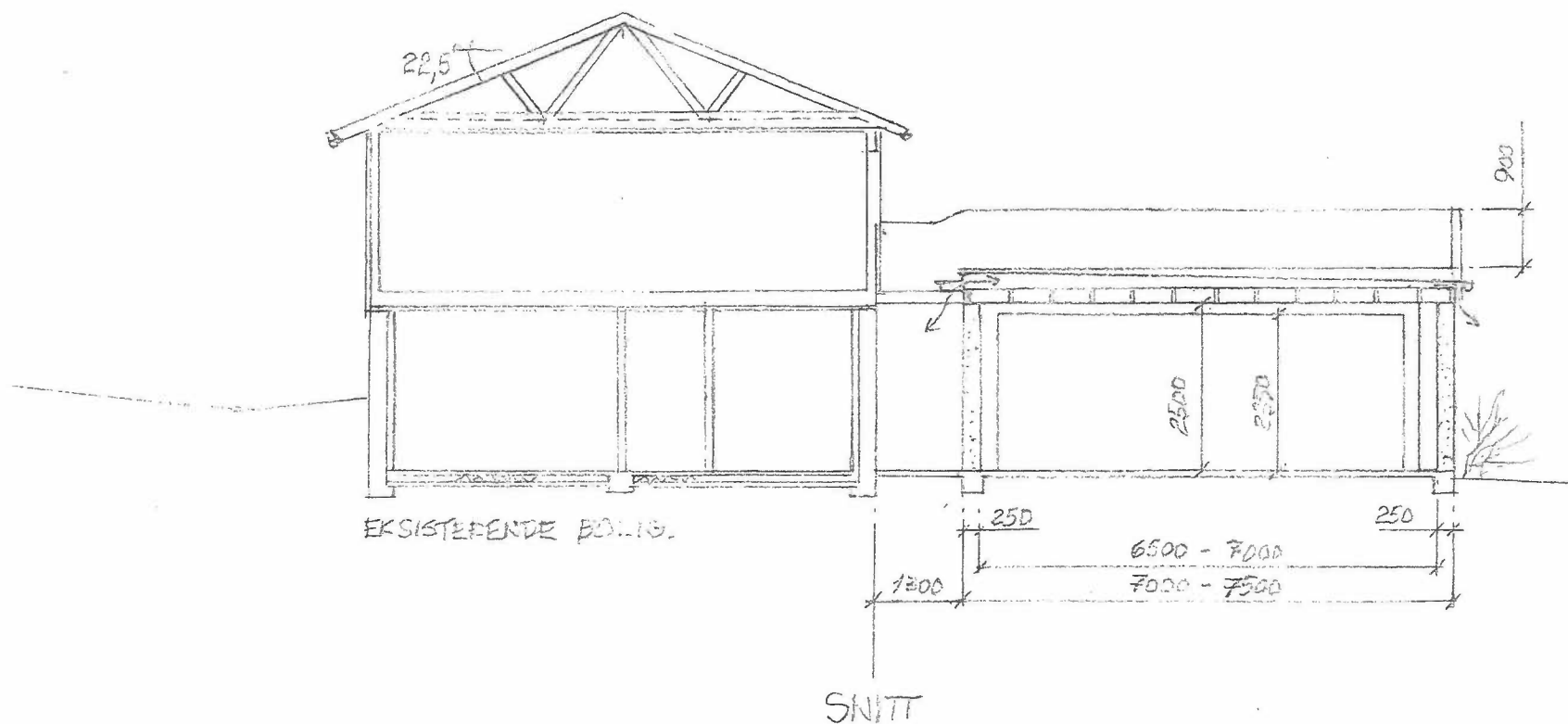
TEGN.NR

04

EKSISTERENDE OG FREMTIDIG PLAN AV
BOLIG 2 ETASJE. PLAN TERRASSE
OVER GARASJE
Bergen 15.06.2016

M = 1:100

Sivilarkitekt Jarle Pedersen
Bredsgården 2, 5003 BERGEN
Mobiltelefon 414 32 240 - E-post jarlepe@gmail.com



Nybygg - garasje

Ringveien 4, gnr/bnr 3/294

Mehamn

EKSISTERENDE SNITT BOLIG

SNITT NY GARASJE MED TERRASSE OVER

Bergen 15.06.2016

Sivilarkitekt Jarle Pedersen

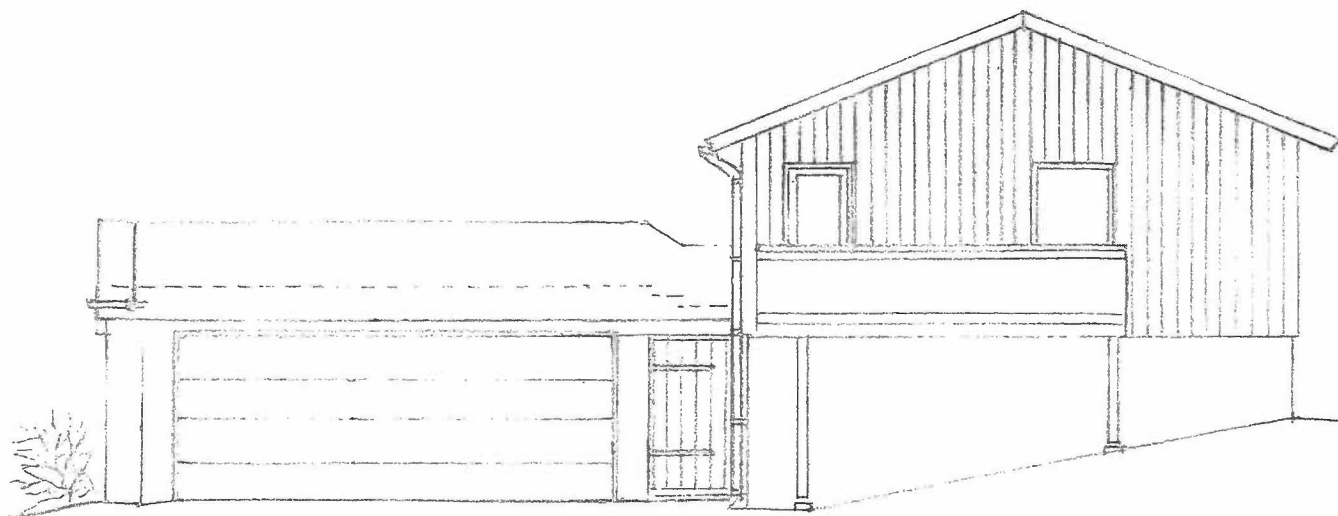
Bredsgården 2, 5003 BERGEN

Mobiltelefon 414 32 240 - E-post jarlepe@gmail.com

TEGN-NR

05

M = 1:100



MOT SØR-VEST.

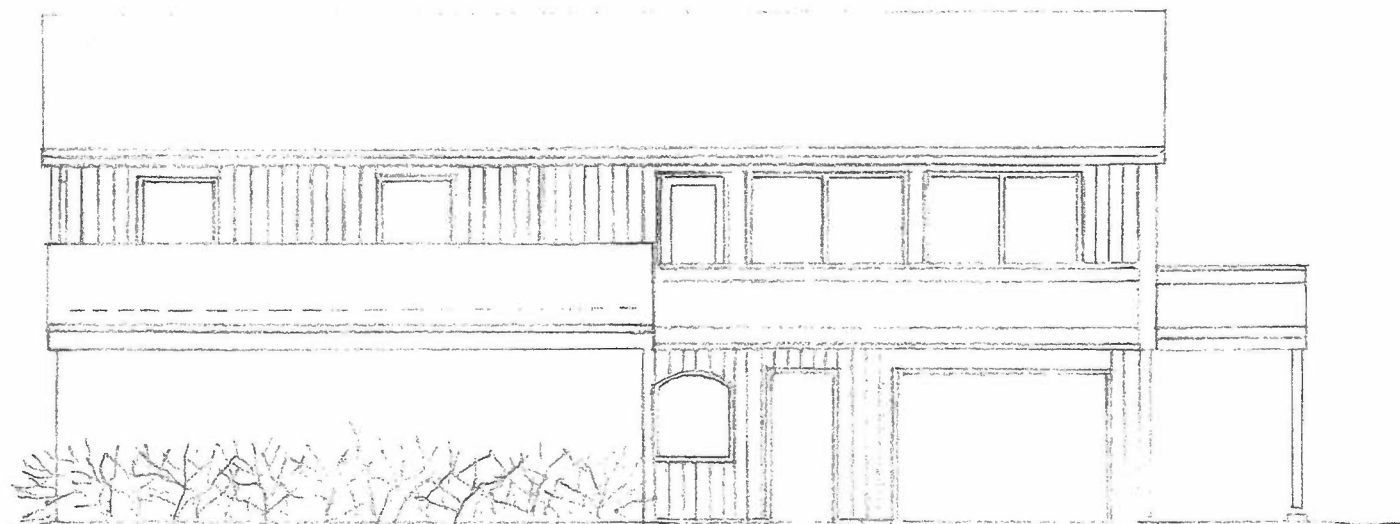
Nybygg - garasje
Ringveien 4, gnr/bnr 3/294
Mehamn
FASADE MOT SØR-VEST

TEGN-NR

06

Bergen 15.06.2016
Sivilarkitekt Jarle Pedersen
Bredsgården 2, 5003 BERGEN
Mobiltelefon 414 32 240 - E-post jarlepe@gmail.com

M = 1:100



MOT NORD-VEST.

Nybygg - garasje
Ringveien 4, gnr/bnr 3/294
Mehamn

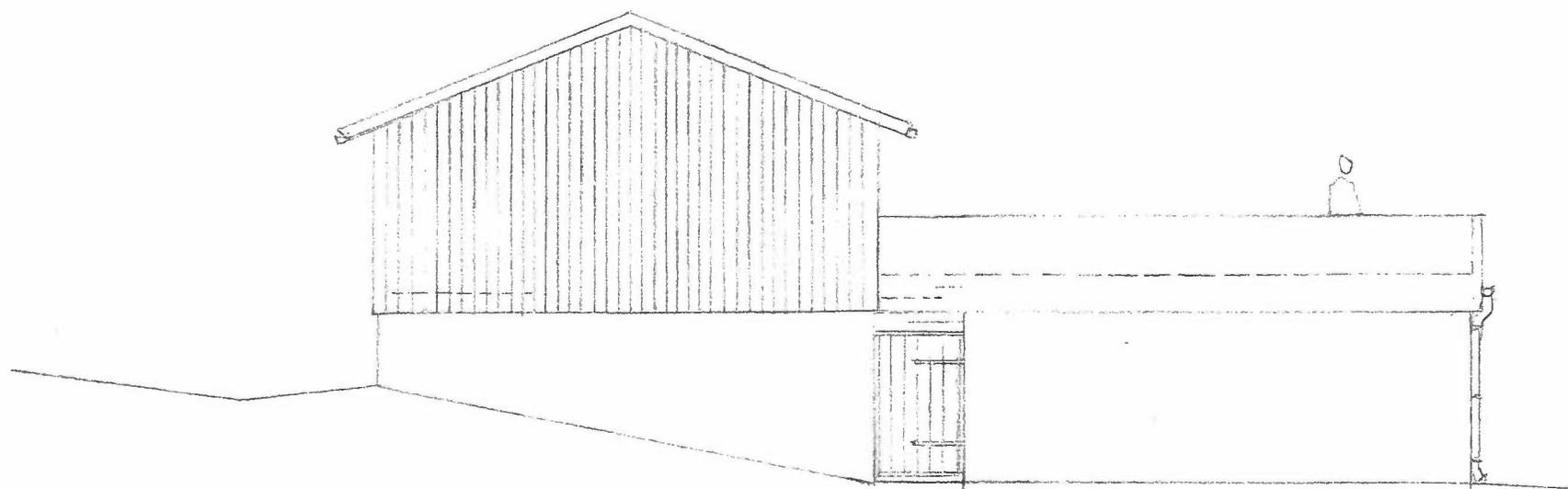
TEGN-NR

07

FASADE MOT NORD-VEST.

Bergen 15.06.2016
Sivilarkitekt Jarle Pedersen
Bredsgården 2, 5003 BERGEN
Mobiltelefon 414 32 240 - E-post jarlepe@gmail.com

M = 1:100



MOT NORD-ØST.

Nybygg - garasje
Ringveien 4, gnr/bnr 3/294
Mehamn

FASADE MOT NORD-ØST

TEGN-NR

08

Bergen 15.06.2016
Sivilarkitekt Jarle Pedersen
Bredsgården 2, 5003 BERGEN
Mobiltelefon 414 32 240 - E-post jarlepe@gmail.com

1:100

Restanser og legalpant: Ja

Kommunale avgifter og eiendomsskatt:

- Kommunale avgifter 2026 årspris:
- Vannavgift – 2756,-
- Fast del vann – 3716,-
- Kloakkavgift – 2466,-
- Fast del kloakk – 1296,-
- Renovasjonsavgift – 6480,-
- Eiendomsskatt 3 promille 2026 – 2590,-
- Feiing – 1608,-

Gjeldende regulering med bestemmelser: Boligformål

Vei, vannforsyning og avløpsforhold: Ja, offentlig tilknytning.

Tilsyn pipe/ildsted: Ukjent grunnet ferie.

