

Tilstandsrapport



Enebolig



Havnegata 63, 9960 KIBERG



VARDØ kommune



gnr. 9, bnr. 127

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 13.11.2024

Oppdragsnr.: 22025-1049

Referansenummer: OG1594

Autorisert foretak: Varjjat takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kandola

Vår ref: Tilstandsrapport
bolig
m/markedsverdi -
Havnegata 63,
Kiberg



VARJJAT TAKST AS
EIENDOMSTAKSERING



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

Norsk takst

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



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

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

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

VARJJAT TAKST AS

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

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

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

Vi har hovedkontor i Nesseby med filial i Vadsø.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Alle takflater er tekket med rullepapp.

Takrennesystemet er i plast.

Veggene har murkonstruksjon av lettklinkerbetong kledd med liggende kledningsbord. Vegger er etterisolert. Veggene på tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Veggene tilknyttet fryserom har bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning. Innenfor ytterste konstruksjoner er det isolerte veggelementer laget for fryserom.

Takkonstruksjonen på hoveddelen har sperrekonstruksjon. Tilbygget under takterrasse har skråtak av sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen over fryserommet har sperrekonstruksjon. Innenfor ytterste konstruksjoner er det isolerte elementer laget for fryserom.

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass. Produksjonslokaler har PVC vinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligdelen har malt 2 stk. malte hovedytterdører med glass, malt balkongdør i tre, 2 stk. garasjeporter av typen leddport. Det er også ytterdør til fryselager i 1. etasje.

Det er terrasse i 2. etasje tilknyttet stue.

Terrassen er av trevirke og er overbygd tilbygg. Det er trykkimpregnerte terrassebord og malt rekkverk/levegg. Det er veranda tilknyttet soverom i 2. etasje. Verandaen er konstruert i trevirke og har opplagring på stolper. Det er impregnerte terrassebord og malt rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malte plater, murt forblending og strie. Innvendige tak har malte plater, plater av og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betongdekke.

Det er mursteinspipe fra byggeår med utvendig beslag av metall og nyere vedovn i stue i 2. etasje. Det er også badstuovn i 1. etasje. Det er sot-/feieluke i produksjonslokale.

Boligen har en innvendig trapp mellom etasjene. Trapp og rekkverk er av trekonstruksjon.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, dører med glass, samt glatt lakkert dør. Det er innvendig dør mellom vaskerom og produksjonslokaler og mellom produksjonslokaler i stål. Innvendige dører til fryselager og tørkerom i produksjonslokaler er isolerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

BAD:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og gulv ved sluk er målt til 2 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med helstøpt servant, veggmontert toalett, bidé og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte i himling.

VASKEROM:

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm målt fra gulv ved dør til gulv ved sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering via to ventiler i yttervegger.

PRODUKSJONSLOKALER ROM 1:

Veggene har veggplater og himlingen har glatte plater.
Gulvet har malt/behandlet betong. Fall mot sluk er målt til 17 mm målt fra gulv ved dør til vaskerom til gulv ved sluk.
Det er plastsluk og malt/behandlet betonggulv. Rommet har et skyllekar.
Det er naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

PRODUKSJONSLOKALER ROM 2:

Veggene har veggplater og fliser. Himlingen har glatte plater.
Gulvet har malt/behandlet betong.
Rommet har ikke sluk og det er malt/behandlet betonggulv.
Rommet har 2 skyllekar og 2 veggmonterte kraner.
Det er naturlig ventilering via tilliggende produksjonslokale.

PRODUKSJONSLOKALER GANG:

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har malt/behandlet betong. Fall mot sluk er målt til over 1/100, altså tilstrekkelig fall.
Det er plastsluk og malt/behandlet betonggulv.
Membranen har ukjent utførelse.

KJØKKEN

Benkeplaten er av laminat. Det er kitchen-wall plater over benkeplate.
Det er servant i kompositt med avrenningsplate. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Av hvitevarer er det kjøøl/fryseskap, innebygd oppvaskmaskin og platetopp, det er også kaffemaskin og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

TOALETTROMMET i 1. etasje har gulvmontert toalett.
Gulv har fliser og vegger har malte plater.
Det er elektrisk styrt avtrekk i yttervegg.

BADSTUEN har vegger og tak i trepanel. Det er fliser på pipe bak badstuovnen og på gulv.
Det er to sitterader i høyden og det er et dusjhjørne.
Badstuen har vedfyrt badstuovn.

FYSELAGER:

Lageret er benyttet som fryseler for fiskeproduksjon.
Lageret har vegger og tak med isolasjonspanel.
Gulvet er i malt/behandlet betong.
Rommet har kjøleanlegg med 2 stk. kjølevifter.

TØRKEROM:

Rommet er benyttet som tørkerom for fiskeproduksjon.
Rommet har plater og fliser på vegger og malte plater i taket.
Gulvet er malt/behandlet betong. Det er isolert dør til rommet.
Tørkerommet har veggmonterte vifter og avfukter.

TEKNISK ROM:

Rommet er tidligere benyttet som tørkerom for fiskeproduksjon.
Rommet har plater og fliser på vegger og malte plater i taket.
Gulvet er malt/behandlet betong. Det er isolert dør til rommet.
I rommet er det installert avfukter tilknyttet tilliggende tørkerom.
Det er også installert vifter i rommet. Disse er ikke i bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.
Hovedstoppekransen på vanninntak er også i vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer.

Det er 2 stk. varmepumper i boligdelen, en i hver etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget i boligen består av åpent anlegg (synlige ledninger) og sikringsskap med automatsikringer.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i begge etasjer.

XCCXCXCX

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.
Hovedstoppekransen på vanninntak er også i vaskerommet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer.

Det er 2 stk. varmepumper, en i hver etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken tilknyttet produksjonslokaler er på ca. 110 liter.

Det elektriske anlegget i boligen består av åpent anlegg (synlige ledninger) og sikringsskap med automatsikringer.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er drenering med rør på nordsiden og med drenerende masser ellers rundt bygget.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	299 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	272 m ²
Totalpris	1 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Innhentede tegninger er ikke kontrollert om de er byggemeldte og godkjente av bygningsmyndigheter. Det tas utgangspunkt i at bygget og bruken (bolig) er lovlig.

Plantegninger over 1. etasje mangler rombenevninger i produksjonslokaler, og tilbygg (fryselager) er ikke vist.

Merk at endringer som tilbygg og bruksendringer kan være avhengig av søknad og godkjenning av bygningsmyndigheter.

Frittliggende bod

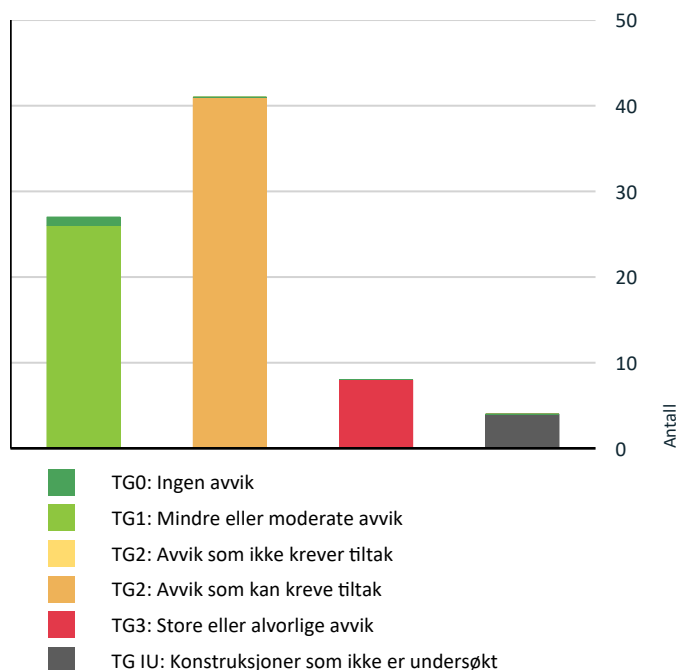
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

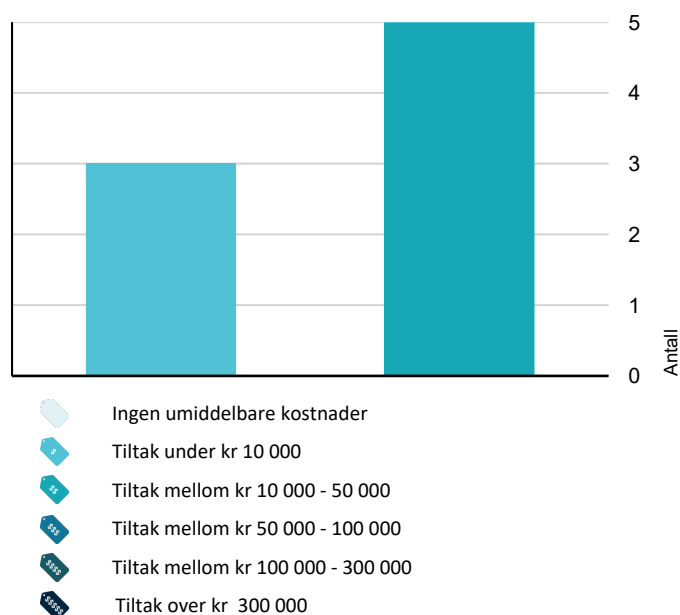
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen inneholder en boenhet fordelt på 1. og 2. etasje, samt næringslokaler (produksjonslokaler) for fiskeri i del av 1. etasje. Det er foretatt 2 befaringer av eiendommen, hvor den første befaringen kun vurderte bolig-delen av eiendommen etter ønske fra eier. Den andre befaringen vurderte nærings-delen av eiendommen som del av bolig-delen, også dette etter eiers ønske. Denne tilstandsrapporten er for en enebolig og arealer i næringslokaler er vurdert som del av bolig, uten hensyn til løsøre i produksjonslokaler.

Varjatt takst AS innehar pr. dags dato ikke sertifisering for næringstakst, og dersom det er behov for næringstakst må dette utføres som egen rapport av sertifisert takstingeniør.

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon - Fryserom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Produksjonslokaler rom 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Produksjonslokaler rom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Produksjonslokaler gang > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon - Tilbygg [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - produksjonslokaler [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veranda tilknyttet soverom [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Produksjonslokaler rom 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Produksjonslokaler rom 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Produksjonslokaler rom 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 1. etasje > Fryselager > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Bolig/forretning

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har noe vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Fryselager
2019	Modernisering	Pusset opp bad
2015	Modernisering	Skiftet taktekke
2014	Modernisering	Nytt kjøkken
2014	Modernisering	Byttet vinduer
2012	Modernisering	Etterisolert utvendig og innvendig med 75 mm isolasjon
2010	Modernisering	Etterisolert på kaldloft
2009	Ombygging	Ombygging til produksjonslokaler i deler av 1. etasje
2009	Tilbygg	Tilbygg i 1. etasje

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med rullepapp, og er besikttet fra taknivå.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

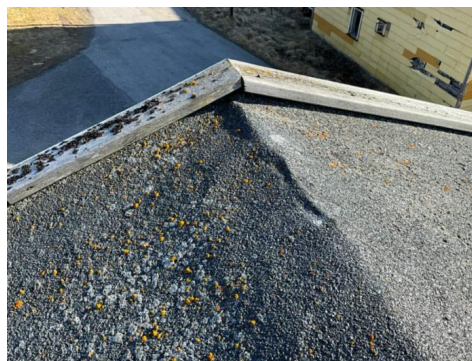
Med forbehold om at undertaket er fra byggeår (70 år gammelt), er godt over halvparten av forventet brukstid passert.

Taktekket har mye bølger og mosevekster. Årsak til bølger er ikke kjent, men mosevekster kommer av manglende renhold/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Taktekket bør holdes under oppsyn pga. ujevnheter og bølger. Det kan ikke utelukkes behov for utskifting.



Mosevekst på taktekket



Bølger i taktekket

! TG 1 Takteking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på tilbygget er av rullepapp. Tekkingen er ikke besikttet pga. overbygd terrasse, og er derfor kun vurdert ut ifra alder og type.

Alder og type tekke tilsier ikke at det er avvik, men dette er en skjult bygningsdel som medfører risiko for skjulte feil og mangler. Det må utføres nærmere undersøkelser for å fastsette tilstanden.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Takteking - Fryserom

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på taket over fryserom er rullepapp. Taket er besiktiget ovenfra.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Taktekke over fryserommet

TG 2 Nedløp og beslag

Takrennesystemet er i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det mangler del av nedløp på nord-østsiden. se bilde. Stuss på nedløpet peker inn mot fasadekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Konsekvens av at nedløpsrøret fra takrennesystemet peker inn mot fasadekledningen er at vann føres mot kledningen og det er stor risiko for fuktproblematikk. Det er misfarginger i kledningen i området under, som kan være følgeskade.

Nedløpet fra takrennesystemet må utbedres for å unngå følgeskader.



Mangler nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon av lettklinkerbetong kledd med liggende kledningsbord.

Vegger er etterisolert.
Kledning er byttet i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:

Bordkledningen går stedvis nesten helt ned i terrenget. Det er påvist stedvis misfarginger i nederste del av bordkledningen. Dette kan ha årsakssammenheng med at kledningen ligger nært terrenget, men det kan ikke utelukkes at det har årsakssammenheng med manglende eller liten lufting i nedre kant av kledningen.

Det er skade på den utvendige kledningen. Se bilde. Årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Skade i nederkant av utvendig kledning

TG 2 Veggkonstruksjon - Tilbygg

Veggene på tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 1 Veggkonstruksjon - Fryserom

Veggene tilknyttet fryserom har bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning.
innenfor ytterste konstruksjoner er det isolerte veggelementer laget for fryserom.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Konstruksjoner

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er ikke påvist lufting i takfot. Altså er det ikke påvist tilstrekkelig lufting av kaldloftet

Det er påvist fukt i undertaket. Pga. misfarginger i takkonstruksjon og undertaket ble det utført fuktmåling med pigger i undertakets treverk. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 38,2 %. Ved over 20 vektprosent fukttinnhold er muggsopp allerede dannet og det er fare for råteskader.

Det er påvist at kaldloftet har utilstrekkelig lufting, noe som kan være medvirkende årsak, men det kan ikke utelukkes utett taktekke.

Takkonstruksjonen over nordlige delen er gjenbygd takkonstruksjon som ikke er mulig å besiktige.

Konsekvens/tiltak

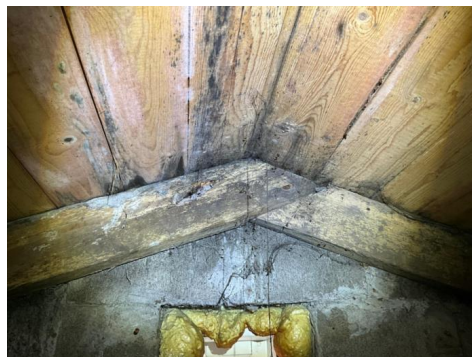
- Tiltak:

Nærmere undersøkelse må utføres for å fastslå om det er manglende lufting eller utettheter som er årsaken til fukt. Tiltak må utføres for å sikre takkonstruksjonen og undertak mot råteskader.

Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer av konstruksjon og/eller undertak.

Lufting/ventilering bør forbedres uavhengig av om det påvises som årsak til fuktproblematikk.

Gjenbygd takkonstruksjon må undersøkes nærmere for å fastslå tilstand.



Misfarginger i undertak og takkonstruksjon



Misfarginger i undertak

! TG 2 Takkonstruksjon - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Tilbygget med overbygd takterrasse har skråtak av sperrekonstruksjon. Det er ikke tilgang til besiktigelse av konstruksjonen.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å fastslå tilstanden.



Tilbygget

Tilstandsrapport

! TG IU Takkonstruksjon - Fryserom

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. innenfor ytterste konstruksjoner er det isolerte elementer laget for fryserom.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer har forskjellige produksjonsår. Synlige datostemplinger viser at noen vinduer er fra 2004, men det kan også være eldre vinduer. Eier opplyser at noen vinduer er skiftet i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Innvendig kondensering av enkelte vindusglass kan være forårsaket av utilstrekkelig ventilering av rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig omramming: Det bør etableres spalte på minimum 6 mm mellom vinduers utvendige omramming og beslag over nederste brettet for å unngå at treverket tar til seg fukt.



Fuktmerker i vindu



Utvendig omramming

! TG 2 Vinduer - produksjonslokaler

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasje tilknyttet produksjonslokaler.

PVC vinduer har synlig produksjonsstempel fra 2019.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

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

Det er oppsprukket maling innvendig på malte trevinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig omramming: Det bør etableres spalte mellom vinduers utvendige omramming og beslag over nederste brettet.

Vinduer med oppsprukket maling kan utbedres.



Trevindu med oppsprukket maling

! TG 2 Dører

Boligdelen har malt 2 stk. malte hovedytterdører med glass, malt balkongdør i tre, 2 stk. garasjeporter av typen leddport. Det er også ytterdør til fryselager i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

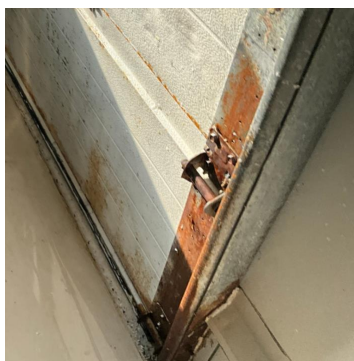
- Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Rustskader er påvist i metalleder tilknyttet garasjeport i produksjonslokale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedringer eller porten må skiftes ut.



Rustskader i metalleder på garasjeport tilknyttet produksjonslokaler.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i 2. etasje tilknyttet stue.

Terrassen er av trevirke og er overbygd tilbygg. Det er trykkimpregnerte terrassebord og malt rekkverk/levegg.

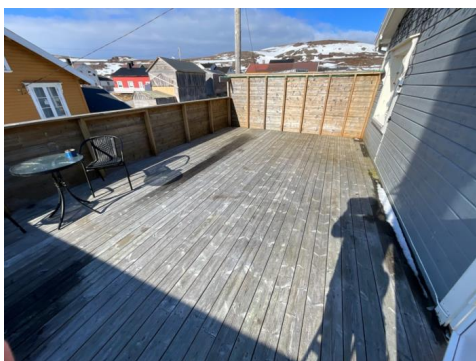
Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Terrasse

Veranda tilknyttet soverom

Det er veranda tilknyttet soverom i 2. etasje.

Verandaen er konstruert i trevirke og har opplagring på stolper. Det er impregnerte terrassebord og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandaen er festet i bygningskroppen med bjelkesko. Det er påvist rust i bjelkesko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

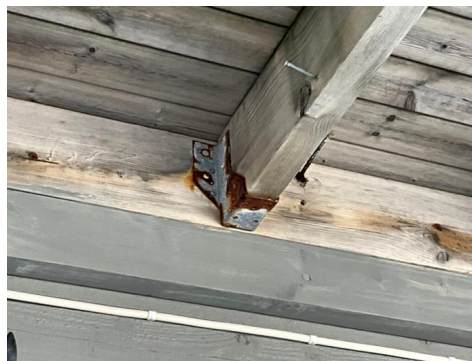
Konsekvens av rust i konstruksjonens festemidler er at det kan, om det ikke allerede er, oppstå svekkelser som kan medføre kollaps. Festemidler bør skiftes ut eller konstruksjonens innfesting til bygningskroppen bør forsterkes.



Veranda



Veranda



Rustdannelser i festemidler (bjelkesko)

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malte plater, murt forblending og strie. Innvendige tak har malte plater, plater av og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

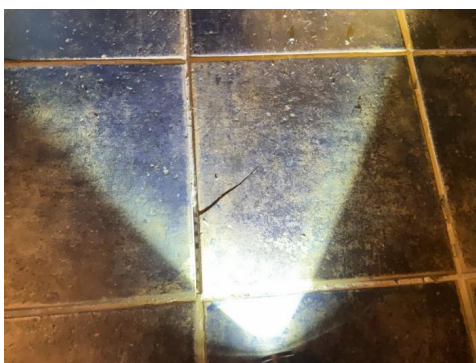
Det er påvist fliser med sprekker og løse fliser i entre i 1. etasje. Det er også avvik i fuger. Årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

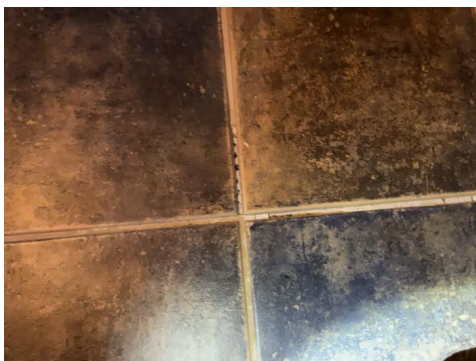
- Andre tiltak:

Skadede fliser må skiftes og fuger må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprukket flis



Avvik i fuge

TG 2 Overflater - produksjonslokaler

Eier informerer at produksjonslokaler er bygd i 2009.

Det er malt betonggulv. Vegger gar glatte plater og er delvis flisbelagt. Tak har glatte plater.

I lokalet er det vaskekar, servant, kran med hageslange på vegg, samt benker og utstyr for fiskeriproduksjon.

Det er plastsluker i gulv.

vinduer fra 2019

8,6cm fall til sluk i gang

7 cm fall til sluk i prodrom fra dør til garderobe.

vegger er isolerte innv og utv.

grunnmur har en del malingsavflassinger og sprekker.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takplater er løse. Det ser ut til at innfestingen har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må utføres for å hindre at takplater faller ned og potensielt forårsaker personskade.

Det kan ikke utelukkes at det er flere løse takplater.



Produksjonslokaler



Produksjonslokaler

Tilstandsrapport



Sluk i gulv



Sluk i gulv

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på kjøkkenet.

Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i bod mot øst.

Årsak til høydeforskjeller er ikke kjent. Vanlige årsaker til slike høydeforskjeller er skjevheter i konstruksjoner som følge av bygningens setninger over tid, og ufagmessig utførelse under oppføring av byggverk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er for utbedringer av påviste avvik ved opplekting eller avrettingsmasser. Estimaten tar ikke for seg utbedringer av andre høydeforskjeller enn de påviste.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Gulv mot grunn var tidligere tilfarergulv, men er i ettertid støpt og isolert.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

! TG 2 Radon

Bygget er oppført før det kom krav om radonsikring i alle nye boliger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

NGUs radonkart viser at det i området er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. For å avklare konsentrasjon av radonnivå i boligen, bør det gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Det er mursteinspipe fra byggeår med utvendig beslag av metall og nyere vedovn i stue i 2. etasje. Det er også badstuovn i 1. etasje. Det er sot-/feieluke i produksjonslokale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er påvist tildekt pipevange på kjøkkenet og på vaskerom/garderobe i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Vedrørende sprekker i pipen: Kontroll av pipa bør utføres av det lokale branntilsynet for å fastslå årsak og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat er for synliggjøring av pipevanger og brannsikring av brennbart materiale nærmere sot-/feieluke enn 300 mm. Tiltaket medfører riving av deler av kjøkkenoverflater og -innredning samt brannsikring av brennbart materiale nærmere feieluke enn 300 mm med brannsikker plate.

Merk at det kan finnes andre løsninger med andre kostnader enn å tilgjengeliggjøre pipevanger. Kontakt det lokale brannvesenet for mer informasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ildsted i 2. etasje



Sprekkdannelser i pipen



Sot-/feieluke i produksjonslokale. Tydelige sprekker i pipe

Innvendige trapper

Boligen har en innvendig trapp mellom etasjene. Trapp og rekkverk er av trekonstruksjon og er fra byggeår, men er flyttet i 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

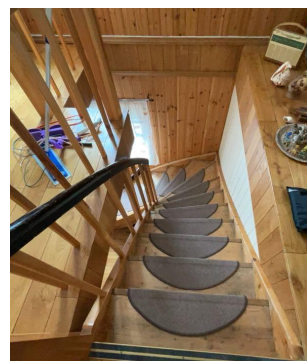
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

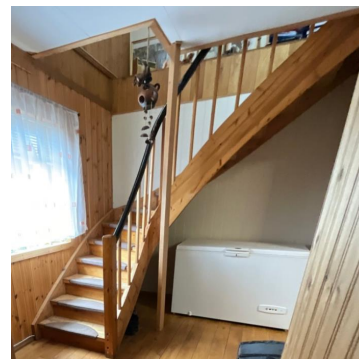
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trappen og rekkverk er montert i 2012, som betyr at det er minstekravene i teknisk forskrift fra 2010 (TEK10) som gjelder.

Betydelig knirk i trapp kan indikere svakheter i konstruksjonen. Det bør foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.



Innvendig trapp



Innvendig trapp

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, dører med glass, samt glatt lakkert dør. Det er også en ståldør mellom boligdelen og produksjonslokale.

Innvendige dører - produksjonslokaler

Det er innvendig dør mellom vaskerom og produksjonslokaler og mellom produksjonslokaler i stål. Innvendige dører til fryselager og tørkerom i produksjonslokaler er isolerte dører.

Dører til tørkerommene og ståldører i produksjonslokale er fra 2009. Dør til fryselager er fra 2021.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Boligen har garasje som del av bolig i 1. etasje med adgang via en intern dør og garasjeport med elektrisk portåpner.

Gulv har overflater av belegg og betong, vegger har gipsplater og lettklinkerblokker. Himlingen har gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke informert om, eller påvist at det er tilstrekkelig tetthet med tanke på eksosgjennomgang til øvrige rom i boligen.

Garasjen er ifølge eier brannsikret forskriftsmessig mot resten av boligen, men det er ikke påvist at intern dør og dørkarm tilfredsstiller krav til brannklasse. Dørens uteseende er heltre furu fyllingsdør.

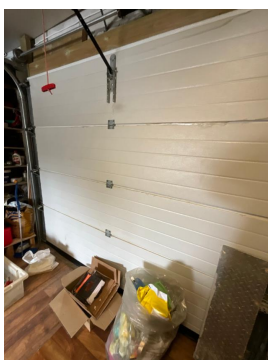
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av brannsikring og tetthet med tanke på eksosgjennomgang mot resten av boligen.



Garasjen



Garasjen

TG 2 Rekkverk

Det er innvendig rekkverk over trappeløpet.

Rekkverket er trekonstruksjon med stående rekkverksspiler og håndlist.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyden er målt til ca. 83 cm. Forskriftens krav er at balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

Åpninger i rekkverket er målt til ca. 21 cm. Dette er over forskriftens krav til maksimalt 10 cm åpning i rekkverk i en høyde på inntil 75 cm. Bestemmelsen er gitt for å unngå at små barn kommer seg gjennom eller blir sittende fast i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut ifra informasjon fra eier, er det tekniske krav fra 2010 som er gjeldende. For å få TG1 må rekkverk utbedres iht. krav på byggetidspunktet for.



Rekkverkshøyde



Åpninger i rekkverket

VÅTROM

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER ROM 1

Generell

Eier informerer at deler av 1. etasje er bygd om til produksjonslokale i 2009. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Rommet utsettes regelmessig for vann på gulv og vegger, og er derfor vurdert som våtrom.

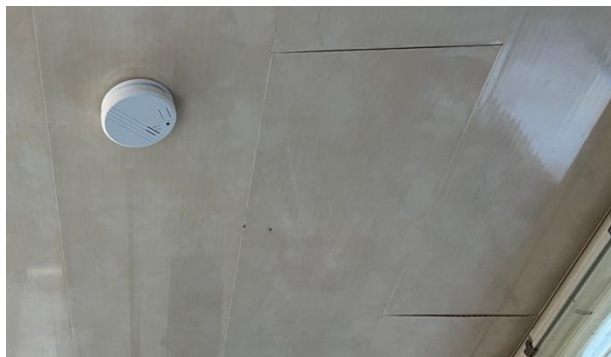
Dokumentasjon: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Produksjonslokaler



Løste himlingsplater



Produksjonslokaler



Fuger i nederkant av veggplater

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER ROM 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har veggplater og himlingen har glatte plater.

Årstill: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er påvist løse takplater.

Det er påvist avvik i fuger i nederkant av veggplater. Det er løse fuger og stedvis er overgang mellom vegger og gulv utett. Det er også påvist rustdannelser i overgang.

Det er påvist råteskade i trelisting rundt dør mellom produksjonslokaler. Treverket går ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Løse takplater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at de faller ned.

Fuger må utbedres eller skiftes.

Utette overganger mellom gulv og vegger må utbedres.



Utett overgang mellom vegger og gulv, samt rustdannelser i området



Råteskadet trelist rundt dør

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER ROM 1

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har malt/behandlet betong. Fall mot sluk er målt til 17 mm målt fra gulv ved dør til gardeobe/vaskerom til gulv ved sluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avflassing i gulvoverflate.

Det er påvist at det er stedvis fall på gulvet som gjør at vann ikke går til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvmembranen må utbedres for å oppnå tilstrekkelig tettesjikt.



Avflassing på gulvet

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER ROM 1

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og malt/behandlet betonggulv. Membranen har ukjent utførelse.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er påvist hull i gulvet ved dør til fryselager. Det er boret hull som ifølge eier er for drenering av vann.

Det kan ikke konstateres bruk av membran under slukrist. Det er benyttet fugemasse i overgangen mellom slukramme og gulv som har sprekker og utettheter. Det er også avflassing i gulvets overflatebehandling (gulvmembranen).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utbedring av tettesjikt/membran nærmer seg.

Boret hull i gulvet som løsning for drenering av vann medfører at vann føres ned i gulvet og kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Hullet må tettes fagmessig for å hindre at vann kommer ned i underliggende konstruksjoner og det bør etableres fall til sluk på hele gulvet.

Overgang mellom sluk og membran må utbedres fagmessig for å sikre tett overgang mellom membran og sluk.

Kostnadsestimat er for utbedring av TG3-avvik: Tetting av dreneringshull i gulvet og fagmessig utbedring av tettesjikt i overgang mellom gulv og sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk



Hull i gulv

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER ROM 1

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har et skyllekar.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Skyllekar

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER ROM 1

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er påvist en ventil i yttervegg. Denne ventilen er tettet. Dette betyr at det kun er ventilering av rommet via åpning av vinduer og dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Ventilen må åpnes og det anbefales installasjon av elektrisk avtrekksvifte i våtrommet



Tettet ventil i yttervegg

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER ROM 1

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom er vaskerom (våtrom) og badstue. Eneste plass som tillater hulltaking fra tilliggende rom er ved inngangsdøren til fryselager, som ikke i nærheten av vanninstallasjoner eller våtsone.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Om mulig bør tilliggende konstruksjoner undersøkes nærmere for å fastslå tilstanden.

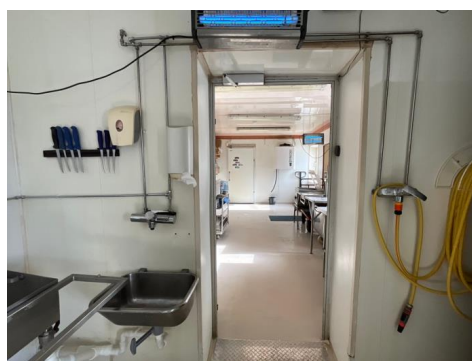
1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER ROM 2

Generell

Eier informerer at deler av 1. etasje er bygd om til produksjonslokale i 2009. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Rommet utsettes regelmessig for vann på gulv og vegger, og er derfor vurdert som våtrom.

Dokumentasjon: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



Produksjonslokaler rom 2



Produksjonslokaler rom 2



Produksjonslokaler rom 2

Tilstandsrapport

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER ROM 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har veggplater og fliser. Himlingen har himlingsplater.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Det er påvist indikasjoner på utett overgang mellom vegg og gulv. Det er påvist skade i nederkant av veggplate, i skjøt. Det er også påvist svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Det må foretaes nærmere undersøkelser, tidspunkt for utbedring av tettesjikt nærmer seg.

Overflater med svertesopp må rengjøres, eventuelt må fuger skiftes ut.

Utette fuger må tettes, eventuelt må fuger skiftes ut.



Utett overgang mellom gulv og vegg, skade i nederkant av veggplater og synlig svertesopp

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER ROM 2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke sluk, og vann på gulv renner til sluk i tiliggende gang. Til informasjon er det dør mellom dette rommet og tiliggende gang hvor sluken er.

Det er misfarginger på gulvoverflate. Misfarginger kommer av maskin i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Rommet er pga. bruk definert som våtrom, og det anbefales at det etableres sluk i gulvet.

Misfarginger bør fjernes med egnede kjemikalier. Om det ikke lar seg fjerne kan det ikke utelukkes at gulvet må overflatebehandles.



Misfarginger på gulvoverflate

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER ROM 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk og det er malt/behandlet betonggulv. Membranen har ukjent utførelse.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER ROM 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har 2 skyllekar og 2 veggmonterte kraner.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER ROM 2

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via tiliggende produksjonslokale.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER ROM 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Tilliggende rom er våtrom.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER GANG

Generell

Eier informerer at deler av 1. etasje er bygd om til produksjonslokale i 2009. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Rommet utsettes regelmessig for vann på gulv forbindelse med vask, og er derfor vurdert som våtrom.

Dokumentasjon: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Gangen

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER GANG

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER GANG

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Fall mot sluk er målt til over 1/100, altså tilstrekkelig fall.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.
- Overflaten har omfattende skader

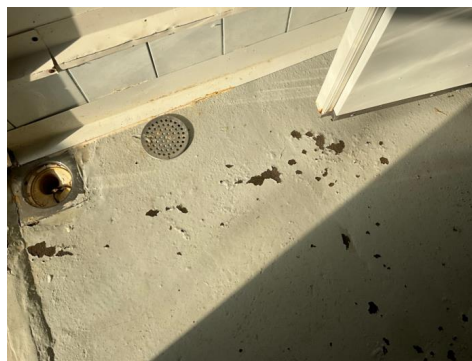
Det er påvist flere skader/utettheter i gulvoverflaten (membranen).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Gulvoverflate/-membran må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Overflaten har omfattende skader/utettheter

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER GANG

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og malt/behandlet betonggulv. Membranen har ukjent utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er påvist utett overgang mellom gulv og slukrist. Membran har sprekker og avlassinger

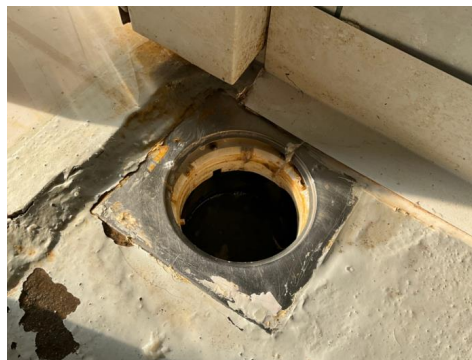
Det kan ikke konstateres bruk av membran under slukrist. Det er benyttet fugemasse i overgangen mellom slukramme og gulv som har sprekker og utettheter. Det er også avlassinger i gulvets overflatebehandling (gulvmembranen).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utbedring av tettesjikt/membran nærmer seg.

Kostnadsestimat er for utbedring av TG3-avvik: Tettesjiktet rundt sluken må utbedres fagmessig for å sikre tett overgang mellom sluk og gulvmembran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER GANG

! TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon ut over åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres ventilering, helst elektrisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > PRODUKSJONSLOKALER GANG

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Eier opplyser at faktura på deler kan framvises.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Bad i 2. etasje



Bad i 2. etasje

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og gulv ved sluk er målt til 2 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ikke oppkant i membran ved dørterskel, slik at lekkasjevann kan finne veien ut av rommet dersom det oppstår lekkasje fra servanten.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og topp flis ved sluk er kun 2 mm og derfor langt under anbefalte 25 mm.

Det er påvis bom i fliser langs innebygd sistene. Avviket kan tyde på fukt. Det er ikke påvist hull for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sistene.

Fallforholdet på gulvet er målt til 0 mm over 1 meter. Minimumskravet i dagens forskrift er 10 mm over 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

Det anbefales at fallforholdet på hele gulvet utbedres til minimumskravet i dagens forskrift på 1/100 cm. Se TEK17 § 13-15 (2).

Dersom det ansees som lite økonomisk med utbedring av fallforhold til sluk i hele rommet, bør det i det minste etableres en oppkant med membran ved dørterskel får å unngå at eventuelt lekkasjevann kommer ut av rommet.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke framvist dokumentasjon på utførelse av membran.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Sluken er sideforskjøvet i forhold til slukrist. Årsak til dette er vanligvis at flislegger ikke har tilpasset fliser til slukens plassering. Tyder på dårlig planlegging (ufagmessig utførsel).

Sideforskjøvet sluk medfører at besiktigelse av membranen er vanskelig å utføre tilstrekkelig, og det er derfor ikke mulig å si noe konkret om tetthet mellom sluk og membran i gulv.

Det er ikke tilstrekkelig adkomst for inspeksjon av rørgjennomføringer i vegg under servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluken må undersøkes nærmere av fagperson for å fastslå om det er tilstrekkelig tetthet mellom sluk og membran i gulv.

Rørgjennomføringer under servanten må undersøkes nærmere for å fastslå om de er tette. Området under servanten er våtsone og skal være tett for å unngå at lekkasje- eller bruksvann kommer inn i konstruksjoner.



Sluk under badekar

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med helstøpt servant, veggmontert toalett, bidé og badekar.

Tilgang til innredningen under servant var på befaringstidspunktet begrenset, og det anbefales nærmere undersøkelser av bunnplate og innredningen generelt med tanke på svellinger og fuktskader.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sistene. Mulig tiltak kan være å etablere et dreneringshull i vegg rett under toalettsskåla. Vær oppmerksom på skjulte vann- og avløpsrør bak veggen. Tiltak bør utføres av fagperson.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilliggende hall. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Hulltaking

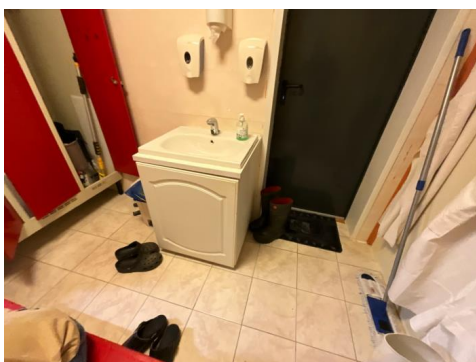
1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

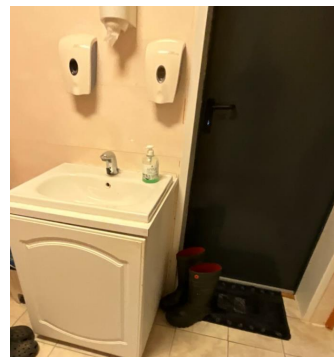
Våtromsplater er ikke fuget i nederkant og skjøter er ufagmessig utført.

Det er dør i servantens våtzone. Dørlist er ikke har ikke dokumentert fuktsikring opplyst at er fuktsikret for å tåle fuktpåkjenningen plasseringen medfører (vannsprut).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtromsplater som ikke er tilstrekkelig fuktsikret i våtsoner må utbedres for å unngå fuktskader.



Dør rett ved servant

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm målt fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Flisfuger i servantens våtzone har påviste riss/sprekker.

I samme område er det fliser med bom. Årsak til avviket kan tenkes å være utilstrekkelig med flislim, slik at flis har løsnet og flisfuge har sprukket opp. Men det kan ikke utelukkes at avviket har oppstått som følge av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Flisfuger har riss/sprekker

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er påvist utette rørgjennomføringer i vegg under servant.

Ved inspeksjon av sluk er det ikke konstatert bruk av membran mellom gulv og sluk i form av smøremembran eller mansjett. Sluken er sideforskjøvet i forhold til slukrist. Årsak til dette er vanligvis at flislegger ikke har tilpasset fliser til slukens plassering. Tyder på dårlig planlegging (ufagmessig utførelse).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å fastslå bruk av tettesjikt/membran i gulv. Om det ikke er membran i gulvet må dette etableres.



Sluk på vaskerommet



Rørgjennomføringer under servant

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via to ventiler i yttervegger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. at tilliggende konstruksjoner er murvegger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ikke påvist avvik som tilsier at det er fuktskader i tilliggende konstruksjoner, men dette kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas undersøkelser av tilliggende konstruksjoner i våtrommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Det er kitchen-wall plater over benkeplate. Det er servant i kompositt med avrenningsplate. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Av hvitevarer er det kjøll/frysenskap, innebygd oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er ikke påvist komfyrvakt. Det er ikke påvist at oppussingen av kjøkkenet medførte endringer i det elektriske anlegget som kan ha utløst krav om komfyrvakt.

Det er heller ikke påvist automatisk vannstopper.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svellinger i underside av benkeplate over oppvaskmaskin. Årsak er at det ikke er tilstrekkelig fuktsikring av benkeplaten i området som regelmessig utsettes for vanddamp fra oppvaskmaskin.

Røropplegget under servanten er provisorisk utbedret. Det er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres lokale utbedringer. Tiltak kan være utbedringer av svelling og fuktsikring.

Provisoriske utbedringer av røropplegget under bør utbedres av rørlegger.



Kjøkken



Kjøkken



Benkeplate ved oppvaskmaskin

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstuen har vegger og tak i trepanel. Det er fliser på pipe bak badstuovnen og på gulv.
Det er to sitterader i høyden og det er et dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

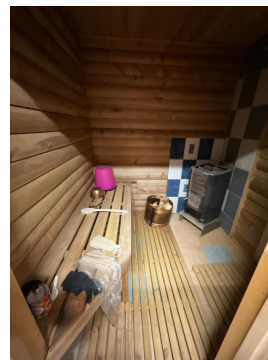
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Badstuen har kun ventilering via dør. Det er mulighet for ventileres via ventil i pipe, men denne var på befaringstidspunktet tettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilering via ventil i pipe bør reetableres for å oppnå tilstrekkelig ventilering av rommet.



Badstuen



Badstuen

1. ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Teknisk anlegg

Badstuen har vedfyrte badstuovn.

Tilstandsrapport



Badtuovn

1. ETASJE > FRYSELAGER

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er fryselager i 1. etasje mot sør-øst. Lageret er benyttet som fryselager for fiskeproduksjon.

Lageret har vegger og tak med isolasjonspanel. Gulvet er i malt/behandlet betong.

Tilstandsgrad: Bygningdelen er under 5 år, men det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse, og det er derfor gitt TG1. For å få TG0 må det framvises dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Fryselager

1. ETASJE > FRYSELAGER

! TG 2 Teknisk anlegg

Fryserommet har kjøleanlegg med 2 stk. kjølevifter.

Kjøleanleggene er ifølge eier installert i 2021.

Eier informerer at det har vært årlig service av anlegget, utført av fagperson.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist isdannelser på innvendig kjølevifte. Eier informerer at dette er del av rutinemessig vedlikehold å fjerne, og har faste rutiner på dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Is bør fjernes for å oppnå normal effekt.



Kjølevifte med isdannelser



Kjølevifte



Utvendig del av kjølevifte. Står i produksjonslokale

Tilstandsrapport



Utvendig del av kjølevifte.

1. ETASJE > TØRKEROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er tørkerom i 1. etasje. Lageret er benyttet som tørkerom for fiskeproduksjon.

Rommet har plater og fliser på vegger og malte plater i taket. Gulvet er malt/behandlet betong. Det er isolert dør til rommet.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Tørkerom

1. ETASJE > TØRKEROM

! TG 1 Teknisk anlegg

Tørkerommet har veggmonterte vifter og avfukter.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Veggmonterte vifter



Tørkeanlegg installert i tilliggende rom

1. ETASJE > TEKNISK ROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er teknisk rom i 1. etasje. Rommet er tidligere benyttet som tørkerom for fiskeproduksjon.

Rommet har plater og fliser på vegger og malte plater i taket. Gulvet er malt/behandlet betong. Det er isolert dør til rommet.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1. ETASJE > TEKNISK ROM

! TG 1 Teknisk anlegg

I rommet er det installert avfukter tilknyttet tilliggende tørkerom. Det er også installert vifter i rommet. Disse er ikke i bruk.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Teknisk rom

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i 1. etasje har gulvmontert toalett. Gulv har fliser og vegger har malte plater.

Det er elektrisk styrt avtrekk i yttervegg.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør. Forgreningen til rør-i-rør-opplegget er ikke i rørskap, men i himling på vaskerommet i 1. etasje. Hovedstoppekranen på vanninntak er også i vaskerommet.

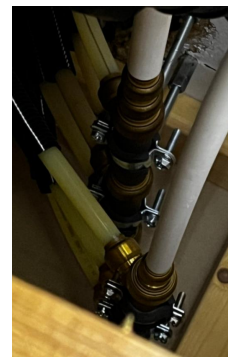
Vurdering av avvik:

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

Innvendige vannledninger av kobber som er over 25 år har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

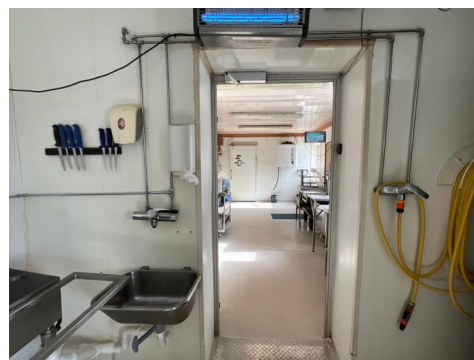


Rørforgrening

! TG 1 Vannledninger - Produksjonslokaler

Innvendige vannledninger i produksjonslokaler er av kobber. Det er åpent røropplegg.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



Åpent røropplegg

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Med forbehold om at det er avløpsrør som er over 25 år.

! TG 1 Avløpsrør - Produksjonslokaler

I produksjonslokaler er det avløpsrør av plast.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Det er 2 stk. varmepumper i boligdelen, en i hver etasje.

Eier opplyser at det er foretatt regelmessig service av varmepumper.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannstank

! TG 2 Varmtvannstank i produksjonslokaler

Varmtvannstanken tilknyttet produksjonslokaler er på ca. 110 liter.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er avvik:

Det er påvist rustdannelser på varmtvannstanken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Rustdannelser kan være tegn på at varmtvannstanken har skade eller defekt. Det bør undersøkes nærmere for å vurdere skader/defekter og om det er behov for utskifting av tanken.



Varmtvannstanken



Rustdannelser på tanken

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen består av åpent anlegg (synlige ledninger) og sikringsskap med automatsikringer.

Jeg understreker at jeg ikke innehar elektrofaglig bakgrunn eller kunnskap, og det elektriske anlegget er kun overfladisk besiktiget for avvik som skadede kontakter/brytere og løse og uisolerte ledninger som kan være til fare for liv og helse. Disse delene av anlegget er vurdert der anlegget ikke er tildekt eller vanskelig å komme til. Se presiseringer under forutsetninger.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2008**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja Arbeider er utført av firma Stiba.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja El-kontroll utført i ca. 2012. Ingen avvik

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Ja**

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Nei**

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

Ja Med bakgrunn i at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som ikke er dokumentert og påviste avvik, anbefales det iht. NS 3600:2018 Tabell B.2 en utvidet el-kontroll utført av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

Det er påvist løse kabler og ødelagt veggbox i produksjonslokale. Veggbox på kryploft mangler dekkelukk. Ledninger henger ut av boksen.

Kostnadsestimat er for utvidet el-kontroll, montering av veggbox og festing av kabler (påvist avvik), samt montering av dekkelukk på veggbox på kryploft (påvist avvik).

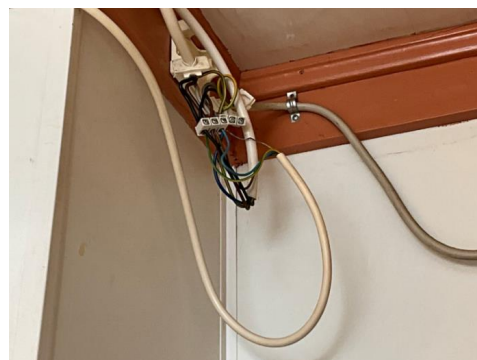
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Programnr.	Beskrivelse	Bemerkninger	Antall
1	SVEDEHENS 2 ETG		16
2	BAD BANGHUS 2 ETG		16
3	KJØKKEN 2 ETG		16
4	STUE 2 ETG		16
5	VASKERASKIN 1 ETG		16
6	BANGHUS TRAPPEGANG		10
7	LYS STIKK PÅ 1 ETG		16
8	STIKK LAGER 1 ETG		16
9	ØVRE 1 ETG		16
10	TEKNISK KUPP 1 ETG		20
11	VVS 1 ETG		16
12			16
13	ØSTERELANDSVERN		63
14	KRYPLOFT		25
15	BOKS FOR VARMEPUMPE		
16	LYS 1 ETG PRODUKSJON		16
17	KJØKKEN TRAPPEGANG		

Kursfortegnelse



Sikringsskap i bod i 2. etasje.



Løse ledninger og ødelagt veggbox i produksjonslokale



Veggbox på kryploft mangler dekkelukk.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i begge etasjer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenering med rør på nordsiden og med drenerende masser ellers rundt bygget.

Eier har i 2016 drenert med rør på nordsiden og med drenerende masser på nord-vestsiden.

Det tas utgangspunkt i at det er drenerende masser fra byggeåret rundt resten av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Eier opplyser at det, foruten på nordsiden og på nordvestsiden, ikke er drenering/fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvens av at det ikke er tilstrekkelig fuktsikring/drenering rundt grunnmuren, er at vann fra grunn og overflate (regn og smeltevann) kan trekke inn i konstruksjonen.

Det kan ikke utelukkes behov for drenering/redrenering rundt bygget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Det er påvist sprekkdannelser i utvendig puss på grunnmur.

Grunnmuren er av lettklinkerblokker og sprekker i utvendig puss følger mønsteret til blokkene.

Sprekkes i utvendig puss kan komme av for lite lag med puss, men det kan ikke utelukkes at det kommer fra bevegelser i grunnmuren, Grunnmuren er ikke undersøkt fra innsiden da den ikke er synlig fra innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.
- Andre tiltak:

Tiltak vedrørende sprekker i grunnmur: Overflater bør behandles med puss. Videre bør det på grunn av påviste avvik utføres ytterligere undersøkelser for å påvise eventuelle andre sprekker/skader i grunnmur. Det anbefales også at det fastslås årsak til sprekkdannelser, og eventuelle tiltak ut over utbedring av utvendig puss.



Eksponert isopor på grunnmuren til tilbygd kjølerom



Sprekker i utvendig puss på grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

Vurdering av avvik:

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

På nord-østlig side av boligen er det påvist dårlig fall bort fra bygningsmassen.

Det var på befaringstidspunktet delvis snødekke, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelse av terrengforhold rundt bygningsmassen for å fastslå behov for terrengjusteringer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens av at overflatevann ikke føres bort fra bygningskroppen er at konstruksjoner kan utsettes for fukt og det kan oppstå fuktproblematikk.

Det bør foretas terrengjusteringer hvor det er utilstrekkelig fall fra bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Frittliggende bod



Anvendelse

Tørkebu

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår er ikke kjent, men satt samme som ombygging til produksjonslokaler

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er konstruert med forskalingsplater og stenderverk fundamentert på stolper. Det er opvust skjevhet i fundamenteringsstolper.

Taket er sperrekonstruksjon tekket med gjennomsiktige profilerte takplater.

Bygget har vært i bruk som tørkebu.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1954

Kommentar

Byggeår er ikke kjent, men satt samme som boligen

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasjen som er konstruert av uisolert bindingsverk fra byggeåret, har grunnmur av betong og jordgolv innvendig. Det er sperretak med taktekk av bølgeplater og undertak av taktribord. Det er påvist misfarginger og tegn til råtne i innvendig tak.

Utvendig kledning er av liggende og stående kledningsbord.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

272 m²/272 m²

Enebolig: Bad, Kjøkken, 2 Bod, Stue, 2 Soverom, Hobbyrom, 2 Hall m/trapp, Entré, Garasje, Omkladningsrom, Badstue, Vaskerom, Toalettrom, 3 Kjølerom, Produksjonslokaler rom 1, Produksjonslokaler rom 2, Produksjonslokaler gang

Andre bygg: Frittliggende bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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 4 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 650 000

Konklusjon markedsverdi

1 650 000

Markedsvurdering

Beskrevne bygning omhandler boligdel av bygg med bolig og næringslokaler, oppført i 1954. Boligen har gjennomgått moderniseringer og oppgraderinger de siste 15 år, som etterisolering og skifte av kledning på yttervegger, oppgradering av kjøkken og bad og ny betongsåle i 1. etasje. Bygget har noe varierende teknisk tilstand på innvendige og utvendige overflater. Noe rehabiliteringer bør påberegnes.

Eiendommen står oppført i et rolig og barnevennlig strøk med lite gjennomgangstrafikk.

Vurdering av markedsverdi er utført i relasjon til boligens generelle tilstand, alder, utidsmessighet, vedlikehold og standard. Boligmarkedet er for tiden preget av moderat tilgang på boliger og varierende etterspørsel i tettstedet Kiberg og Vardø kommune.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS
1	Finnmarksveien 7 ,9952 VARDØ 140 m² 1965 4 sov			08-12-2020	1 550 000	1 350 000		1 350 000	9 643
2	Finnmarksveien 4 ,9952 VARDØ 109 m² 1960 3 sov					520 000		4 771	
3	Nordre Langgate 81 ,9950 VARDØ 134 m² 1950 2 sov			01-09-2021	550 000	600 000		4 478	
4	Richard Withs gate 6 ,9952 VARDØ 146 m² 1970 3 sov			04-02-2024	790 000	550 000		3 767	

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	21 000
Strømforbruk i 2023 var 50.000 kWh (bolig og produksjonsanlegg). Kostnad er beregnet ut ifra en gjennomsnittspris på strøm i 2023 hentet fra Forbrukerrådet.	Kr.	16 608
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 050 000

Frittliggende bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Frittliggende bod	Kr.	10 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 110 000

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 markdstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

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

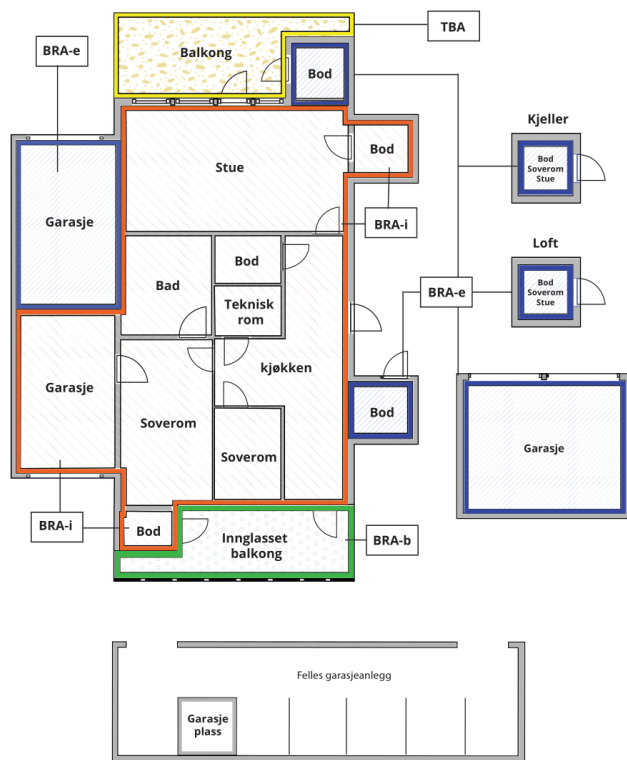
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	120			120	35	3	123
1. etasje	152			152			152
SUM	272				35	3	275
SUM BRA	272						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad , Kjøkken , Bod , Stue , Soverom , Soverom 2, Hobbyrom , Hall m/trapp		
1. etasje	Entré , Garasje , Bod , Hall m/trapp , Omklæringsrom , Badstue , Vaskerom , Toalettrom , Produksjonslokaler rom 1, Produksjonslokaler rom 2, Produksjonslokaler gang, Tørkerom, Teknisk rom, Fryselager		

Kommentar

Det er også et fiskehjell på tomte. Denne har ikke målbare arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Innhentede tegninger er ikke kontrollert om de er byggemeldte og godkjente av bygningsmyndigheter. Det tas utgangspunkt i at bygget og bruken (bolig) er lovlig.

Plantegninger over 1. etasje mangler rombenevninger i produksjonslokaler, og tilbygg (fryselager) er ikke vist.

Merk at endringer som tilbygg og bruksendringer kan være avhengig av søknad og godkjenning av bygningsmyndigheter.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad i 2. etasje er pusset opp og det er bygd fryselager i 1. etasje.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Frittliggende bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	194	78
Frittliggende bod	0	4
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	Svein Kandola	Takstingeniør
	Bengt Andre Berntsen	Kunde
23.5.2024	Svein Kandola	Takstingeniør
	Bengt Andre Berntsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5634 VARDØ	9	127		0	163 m ²	Kilde: Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Havnegata 63

Hjemmelshaver

Berntsen Bengt Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kiberg i Vardø kommune, ca. 15 minutter med bil fra Vardø sentrum hvor det finnes dagligvarebutikker, forretninger, skoler, barnehager, kulturhus (med bl.a. kino), idrettspark m.v.
Eiendommen har nærhet til sjø og natur- og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning i reguleringsplan Kiberg øst.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Deler av 1. etasje er benyttet som produksjonslokaler for fiskeproduksjon. Dette medfører sjenerende lukt i både produksjonslokaler og i boligdelen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
40 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.05.2024		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	22.05.2024		Gjennomgått	10	Ja
Kartutsnitt_1_500	17.06.2024		Gjennomgått	1	Ja
Grunnbokutskrift	03.10.2024		Gjennomgått	1	Ja
Eier	23.05.2024	Generell informasjon om eiendommen	Innhentet		Nei
Tegninger	06.06.2024		Gjennomgått	2	Ja
Eiendomsverdi.no	01.10.2024	Markedsvurdering	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.09.1985	Plannavn: Kiberg øst	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OG1594>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
9	127				
Adresse Havnegata 63			Byggeår	1954	
			Når kjøpte du boligen	2006	
Postnr.	9960 Kiberg	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		☒ Ja	☐ Nei

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

If forsikring

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale _____Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	Bertsen	Fornavn	Bengt
Ny adresse		E-post	vangenf2v@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	9960	Sted	Kiberg
		Mobil	95242664

SELGER 2

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

BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Full restarasjon. JD bygg Vadsø

2019

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

JD bygg Vadsø

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

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Skiftet vannrør (rør i Rør)
Samt avløp (oppussing av bad)

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Skade på et nedløp

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Lagt ny takteking. JD bygg Vadsø

Skiftet hovedtak 2015 Tilbygg 2009

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekker i murpuss.utvendig

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Egeninnsats

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☒ Ja

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

--- Stiba installasjon Vardø

2008

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

Hvis ja, når?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Drenert på N- og NV-siden

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Etterisolering-- 2009

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Produksjonlokale underetasje. 2009

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdien?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

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

Egeninnsats, JD bygg Vadsø

Se takstrapport

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: --- ~~Stiba installasjon Vardø~~ _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

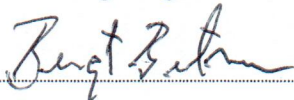
TILLEGGSKOMMENTARER

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

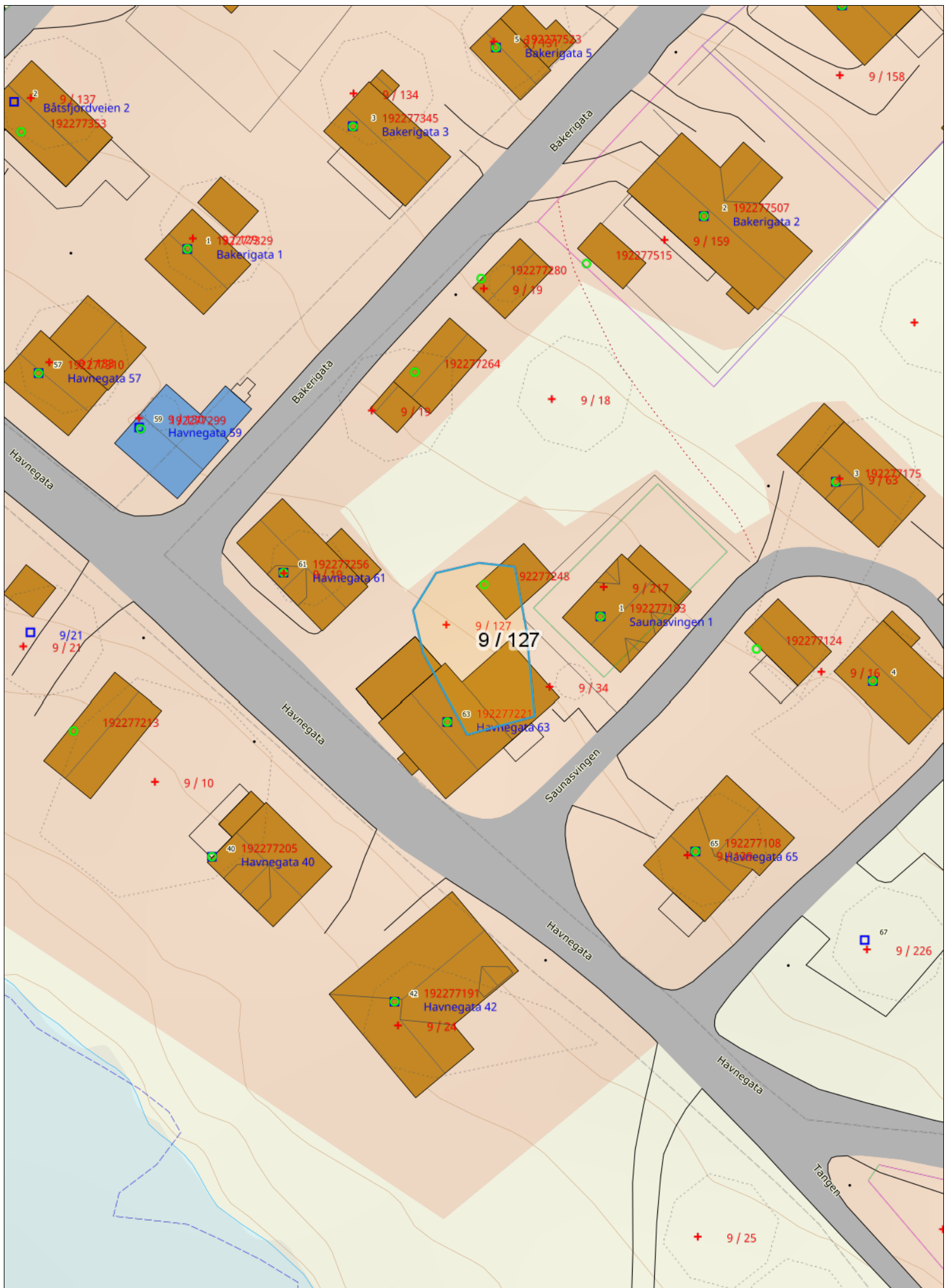
Sted / dato

22/05 2024

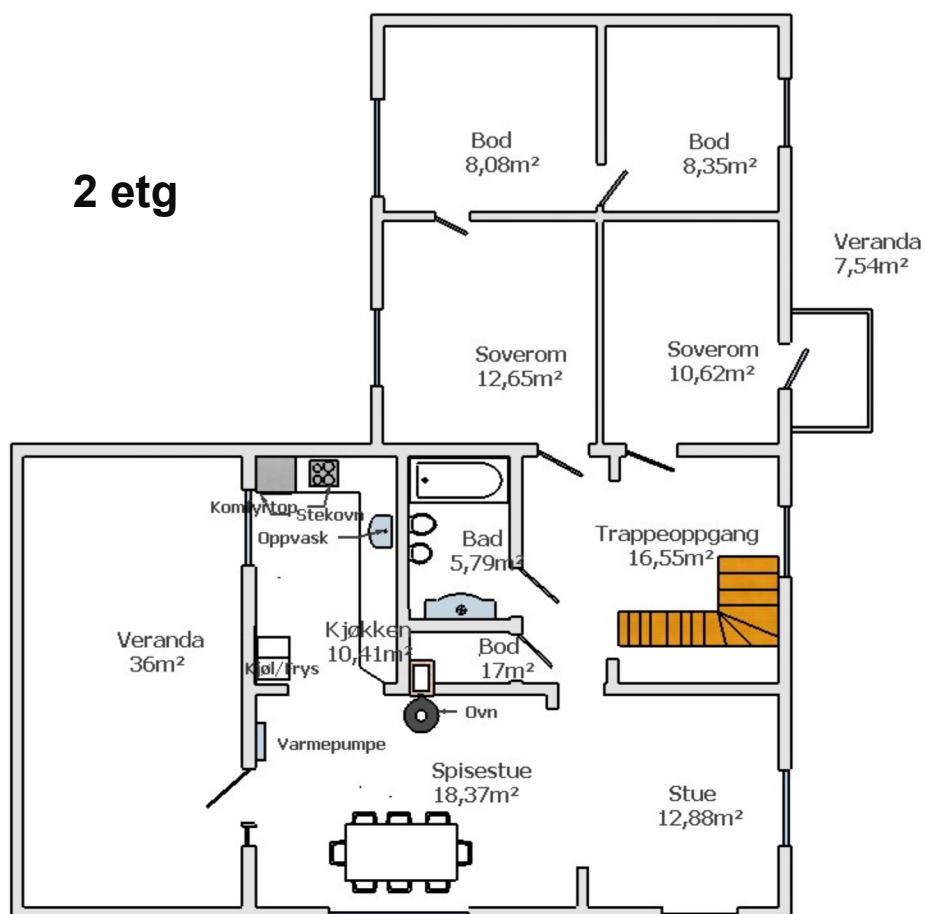
Sign. selger 1



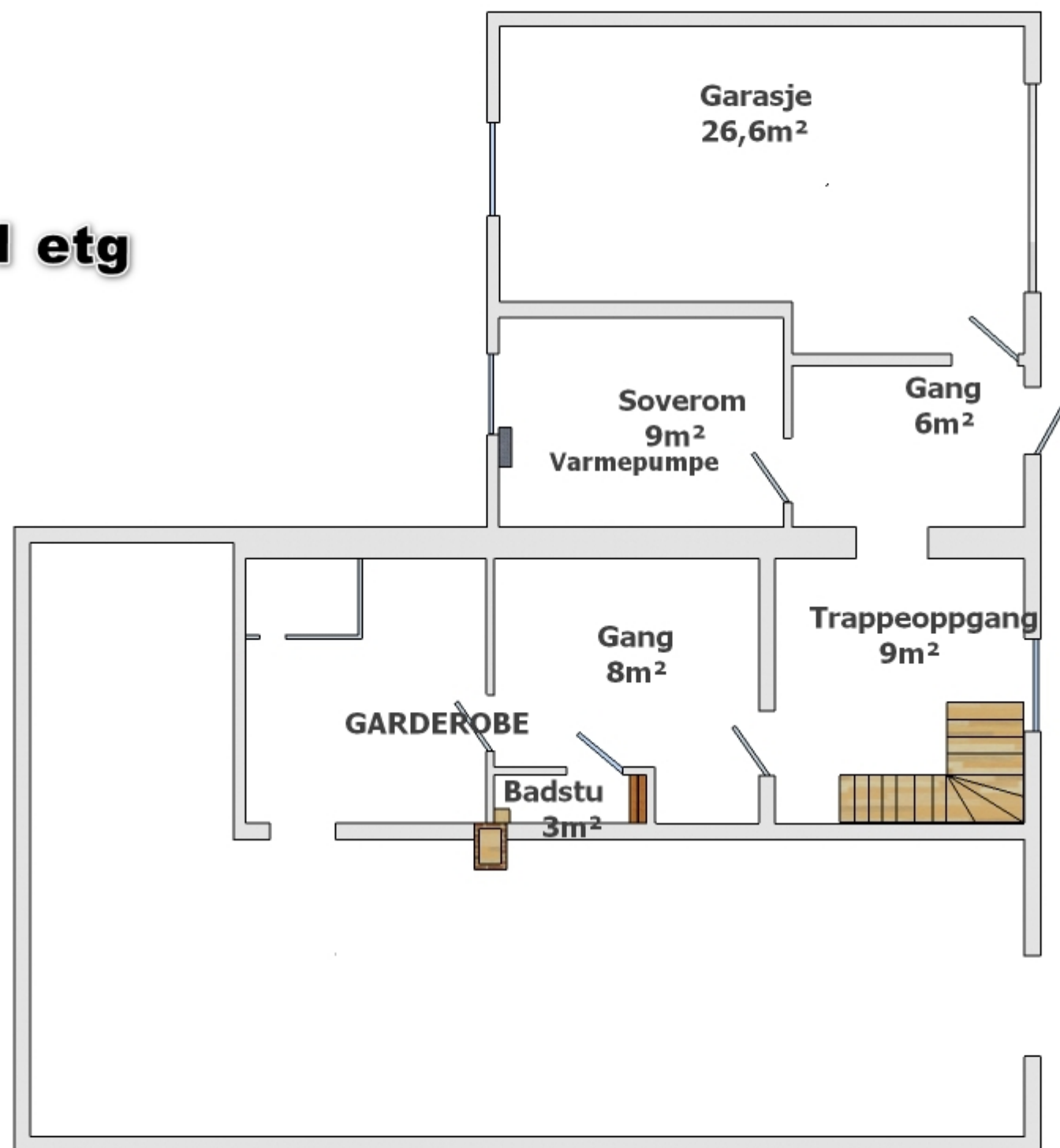
Sign. selger 2



2 etg



1 etg



Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/1008-1/85
21.06.2006

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 40 000
BERNTSEN BENGT ANDRE
F.NR: 240154

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2014/34670-1/200
14.01.2014

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 250 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365

GRUNNDATA

1954/98-1/85
06.02.1954

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5634 GNR:9
BNR:19

2020/1120281-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:2002 GNR:9 BNR:127

2024/639394-1/200
01.01.2024 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:5404 GNR:9 BNR:127

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.