

Tilstandsrapport



Enebolig



Finnesveien 1, 9802 VESTRE JAKOBSELV



VADSØ kommune



gnr. 6, bnr. 134

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 22025-1171

Referansenummer: LH1936

Autorisert foretak: Varjjat takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kandola



VARJJAT TAKST AS
EIENDOMSTAKSERING



Medlem av



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

Norsk takst

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



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

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

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

VARJJAT TAKST AS

Selskapet ble stiftet i 2023 av Ingvald Andersen og Svein Kandola med formål å utføre taksering av eiendommer og bygningsrådgiving. Vi utfører tilstands- og reklamasjonsrapporter og verdi- og forhåndstakster samt tomtetakster i hele Øst-Finnmark.

Vi har lang erfaring innen taksering og takstingeniør Ingvald Andersen er et godt kjent navn i bransjen, og har lang erfaring fra byggebransjen.

Takstingeniør Svein Kandola er utdannet byggingeniør og har utover taksering erfaring blant annet innen lovverk, prosjektering og byggesøknader.

Vi har hovedkontor i Nesseby med filial i Vadsø.



Rapportansvarlig

Svein Kandola

Uavhengig Takstingeniør

kandola.svein@gmail.com

414 78 092



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen må ansees som et oppussingsobjekt med varierende standard og en del gjenstående arbeider.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Undertaket er av taktrobord. Taktekkingen over inngangspartiet er av papp. Taktekkingen over tilbygg mot nord er av pappshingel.

Boligen har takrennesystem og takfotbeslag i stål. Pipebeslag er av stål, og luftelyrer er av plast.

Veggene på original del av bygget har tømmerkonstruksjon. Fasade har liggende bordkledning.

Vegger på uinnredet loftsrom mot sør er av bindingsverk. Veggene i tilbygget mot nord har bindingsverkskonstruksjon fra 1987.

Veggene i entré har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperretak med horisontale bjelker og undertak av taktro.

Taket over uinnredet loftsrom har sperrekonstruksjon.

Det er ventiler i røstvegger og via rør i taket.

Takkonstruksjonen over tilbygget mot nord har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen over inngangspartiet har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (kjeller), malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er takterrasse over inngangspartiet med adgang via balkongdør på loftet.

Tettesjikt er av papp.

Det er terrasse tilknyttet inngangspartiet.

Konstruksjoner er i trevirke med opplagring på stolper på terrassefoter i plast, støpte fundament og naturstein.

Plattingen mot øst er konstruert i trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, belegg, betong, fliser, sponplater og teppegulv. Veggene har malte plater, trepanel og tapet. Innvendige tak har himlingsplater, trepanel og malte plater.

Etasjeskiller på loftet er av trebjelkelag.

Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag. Gulv i entré er av betongdekke. med varmekabler.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stuen og feieluke i kjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har tretrapp med malt rekkverk og teppegulv mellom 1. etasje og loft, og det er malt tretrapp med malt rekkverk mellom 1. etasje og kjeller.

Innvendig har boligen glatte finerdører, malte og furu fyllingsdører og fyllingsdører med glass.

Rom under terreng: Gulvet i trapperommet er tilfarergulv med furu, og på omkleddingsrom er det fliser på gulv. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng i trapperommet, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26,1 %, som betyr at det er fuktig treverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje (uinnredet):

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Faktura for rørlegger.

Rommet er ikke vurdert ut over at det er vurdert som baderom med bakgrunn i at det er avgrenset mot tiliggende rom, det er lagt inn sluk i gulvet, avløp for toalett og avløp for servant.

Det er ikke tettesjikt/membran på vegger eller gulv, og det er ikke installert elektriske installasjoner, avtrekk, fall på gulv, himling eller innredninger.

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpne veggkonstruksjoner, det er ikke innlagt vann og baderommet er ikke i bruk.

Synlige konstruksjoner har ingen avvik.

Dusjrom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Nøkkelinformasjon:

- Det er fliser på vegger og gulv. Det er ikke påvist eller dokumentert membran/tettesjikt. Det er synlige sprekker i fuger på gulv og vegger, samt synlige sprekker i fliser ved dusjarmatur.

- Det er ikke sluk i rommet. Gulvet har avrenning til plastsluk i tilstøtende badstue. Det er god avrenning til sluk.

- Av sanitærutstyr er det veggmontert dusjarmatur og kran (tidligere opplegg for vaskemaskin).

- Det er elektrisk avtrekk i yttervegg i tilstøtende rom, og tilluft via badstuen.

Hulltaking er foretatt fra tiliggende rom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2 %, som er tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er stålservert med sidekum og forkrommet kjøkkenkran. Vegger over benkeplate har fliser.

Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via ventiltet pipe.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 1. etasje har gulvmontert toalett og enkel servant med forkrommet kran og hånddusj.

Vegger har trepanel og tapet, samt fliser bak servant. Himlingen har himlingsplater.

Gulvet har gulvbelegg.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har åpent røropplegg.

Det er badstue innenfor dusjrommet i kjelleren.

Rommet har trepanel på vegger og i himling, og det er flislagt gulv med plasts luk.

Det er sittebenker i to høyder og rommet har ventilering via spalte under dør og i yttervegg.

Badstuen har elektrisk badstuovn med steiner.

Det er også hovedinntak for vann og samlestock for avløp i rommet.

Toalettrommet på loftet er bygget som rom-i-rom på soverom mot nord-øst.

Det er gulvmontert toalett og innredning med servant, forkrommet kran og håndduj.

Vegger har malte plater, himlingen har trepanel og gulv har beleg.

Rommet har ventil i taket og er ventilert til tiliggende soverom.

Det er åpent røropplegg i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

Hovedinntak for vann inkl. stoppekran er i badstuen i kjelleren.

Det er avløpsrør av plast med samlestock i badstuen.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger. Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og omkleddningsrom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget i boligen er av forskjellige aldre. Det er utført oppgraderinger på anlegget, og det er fortsatt gjenstående arbeider før anlegget er ferdigstilt etter forskriftskrav.

Det er påvist røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget rundt boligen har fall mot nord.

Utvendige avløpsrør er av plast og er skiftet i 1991 mellom boligen og septiktanken. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er septiktank av betong fra byggeår (1952).

Tanken ligger utenfor tomtegrense, mellom tomte og offentlig gang- og sykkelveg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	161 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	117 m ²
Totalpris	950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger plantegning av 1. etasje, men ikke av kjeller og loft.

Plantegning av 1. etasje viser ikke bad i tilbygget mot nord.

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

Anneks

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

Uthus

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

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

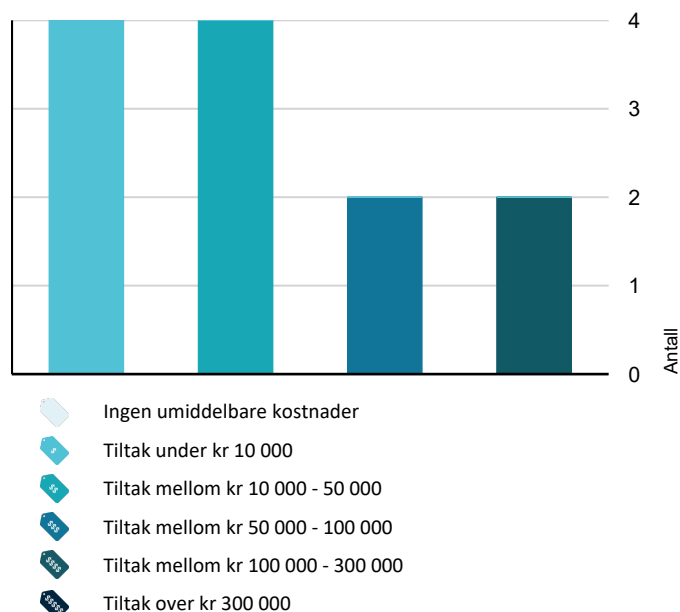
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Kostnadsestimater for TG3-avvik forutsetter at arbeider utføres av fagfolk.

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Terrasse

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad (uinnredet) > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 3	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Taktekking - 2	Gå til side
!	Utvendig > Taktekking - 3	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Platting	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

!	Innvendig > Rekkverk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket "F" er basert på at det hoveddel av bygget er utvendig etterisolert laftet tømmer fra 1952. Tilbygg mot sør har bindingsverk med 150 mm isolasjon, og tilbygg mot nord har bindingsverk med 200 mm isolasjon. Vinduer i 1. etasje og på loftet er skiftet til 3-lags glass, og i kjeller er det 2-lags glass fra 1986.

Boligen har elektrisk oppvarming (panelovner) og vedovn i 1. etasje.

Det er naturlig ventilering med periodisk avtrekk fra kjøkken og omkleddingsrom i kjeller.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

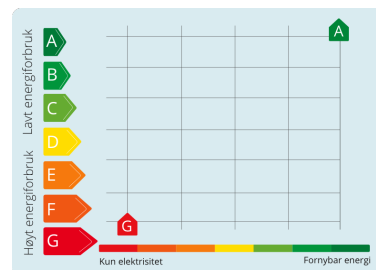
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energiattest



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Kilde: Eier

Standard

Bygget har varierende standard

Vedlikehold

Boligen er vedlikeholdt og delvis pusset opp i senere år

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Bordkledning er fra 2021-2022. Yttervegger etterisolert.
------	---------------	---

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Undertaket er av taktrobbord.

Pappshingel er fra 2001-2006. Undertak er fra byggeår.

Undertak og pappshingel i nederkant mot nord er byttet i 2023 pga. at det ble påvist råte i undertak.

Taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takfot og fra luke i taket på kaldloftet, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det er avdekket avvik under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger avvik som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen fra 2001-2006 og undertaket fra byggeår.

Det er synlige mosevekster på vannbord og takteking.

Det er synlige pappspikre på taktekingen, blant annet hvor det mangler vannbord og rundt rørgjennomføringer.

TG3: Det mangler stedvis vannbord/endebslag på taket. Avviket har medført fukt i undertak og ned til underliggende veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av undertaket, spesielt på de områdene hvor taktekingen ikke er skiftet, for å avdekke eventuell råte eller andre skader.

På grunn av påvist råte i nederkant av undertaket, kan det ikke utelukkes at det også forekommer råte lenger opp i undertaket der taktekingen ikke er skiftet.

Dersom råte påvises, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.

TG3: Manglende vannbord/endebslag må monteres da det er påvist fukt i veggkonstruksjon i underliggende rom (mot sør) som direkte følge av manglende vannbord/endebslag, se avsnitt "veggkonstruksjon" for mer informasjon.

Det må også undersøkes om det er oppstått fuktskader i undertaket eller takkonstruksjonen som følge av fukt.

Kostnadsestimatet er for TG3-avvik: Det må monteres vannbord/endebslag for å unngå videre utvikling av påvist fukt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlige spikre og mangler vannbord



Synlige spikre rundt rørgjennomføringer

Tilstandsrapport



Synlig fukt i undertaket

Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen over inngangspartiet er av papp. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.

Det mangler vannbord/endebeslag på taket.

Det er synlige pappspikre på taktekkingen og synlig trevirke i takende, blant annet der hvor det mangler vannbord/endebeslag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Manglende vannbord/endebeslag bør utbedres for å hindre vanninntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Synlige pappspikre bør utbedres for å hindre vanninntrengning og forlenge takets levetid. Tiltak kan være tildekking med egnede masser. Rådfør med fagperson for riktig utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekking over inngangspartiet



Synlige pappspikre og treverk

Takteking - 3

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen over tilbygg mot nord er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Taktekkingen har tydelige tegn på ufagmessig utførelse, spesielt ved og under vannbord, hvor det er synlig treverk (trekantlist) mellom vannbord og takteking.

Det er synlige pappspikre på taktekkingen og synlige hull i tekkingen etter spikre.

Takvinkelen er for liten for denne typen takteking. Pappshingel er godkjent for montering på tak med en takvinkel på minimum 15 grader. Det er ikke informert om, eller påvist, bruk av tettesjikt under pappshingel, som undertakbelegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres korrekt tettesjikt under pappshingel, og synlige spikre, hull i tekkingen etter spikre samt eksponert treverk må utbedres for å sikre tett og varig løsning.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på taket.



Taktekking

Tilstandsrapport



Synlig treverk i takende



Hull i tekkingen



Synlige pappspikre

Nedløp og beslag

Boligen har takrennesystem og takfotbeslag i stål.
Pipebeslag er av stål, og luftelyrer er av plast.

På nordsiden føres takvann til sluker som fører vann fra taknedløp til blomsterbed i hagen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det mangler takrennesystem på inngangspartiet og stedvis på hovedtaket.

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

Det mangler snøfangere på deler av hovedtaket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres takrennesystem på inngangspartiet og de stedene på hovedtaket hvor dette mangler, for å sikre effektiv bortledning av takvann og redusere risikoen for fuktskader på fasade og grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur der dette ikke er etablert, for å unngå oppsamling av vann og påfølgende fuktbelastning mot bygningskonstruksjonen.

Selv om det ikke var krav om snøfangere ved oppføringstidspunktet, anbefales det å montere snøfangere på deler av hovedtaket for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for snøras.

Veggkonstruksjon

Veggene på original del av bygget har tømmerkonstruksjon. Fasade har liggende bordkledning.
Vegger på uinnredet loftsrom mot sør er av bindingsverk.

Bordkledning er fra 2021-2022.

Yttervegger er i følge eier etterisolert med 5 cm isolasjon, asfaltplater og vindsperre.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler bordkledning på deler av fasaden.

Det er påvist synlig vann i vegg på uinnredet loftsrom. Årsaken er at det mangler vannbord/endebeleg i takenden over. Se avsnitt "Taktekking" for mer informasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må monteres bordkledning på de manglende delene av fasaden for å beskytte veggkonstruksjonen mot vær og fukt, da manglende kledning øker risikoen for råte- og fuktskader.

TG3: Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå om det er skjulte fuktskader. Utbedring av lekkasje er beskrevet i avsnitt "Taktekking".

Kostandsestimatet er for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Mangler bordkledning



Synlig fukt i taket

! TG 1 Veggkonstruksjon - 3

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Eier informerer at veggkonstruksjon og kledning er fra 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Veggene i tilbygget mot nord har bindingsverkskonstruksjon fra 1987. Fasade har liggende bordkledning.

Bordkledningen er ifølge eier fra 2021-2022. Yttervegger er etterisolert med 5 cm isolasjon.

Årstall: 1987 Kilde: Eier

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperretak med horisontale bjelker og undertak av taktro. Taket over uinnredet loftsrom har sperrekonstruksjon. Det er ventiler i røstvegger og via rør i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takluken har synlig fukt i trevirket. Årsak er at det ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

Undertaket har misfarginger, både på kaldloftet og det som er synlig i rom på loftet. Rundt pipe er det særlig mørke misfarginger, men fuktmålinger med pigger i trevirket viser ikke forhøyede verdier.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i takfot. Det er heller ikke påvist luftespalter i utvendige takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takluken må fuktsikres slik at det ikke oppstår utettheter som følge av fukt-/råteskader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer av undertaket for å avklare årsak til misfarginger (kondens, lekkasje eller annet) og forhindre fremtidige fuktskader.

Lufting i takfot bør forbedres for å redusere risiko for kondens, fuktskader og soppdannelse i takkonstruksjonen.



Fuktig treverk i takluke

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over tilbygget mot nord har sperrekonstruksjon.

Årstall: 1987 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Observasjoner fra underliggende etasje viser noe misfarging i isolasjonen, noe som kan tyde på at det er eller har vært kondensproblemer eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfargingen i isolasjonen, da dette kan indikere kondensproblemer eller lekkasje.

Dersom problemet ikke utbedres, kan det føre til fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Det anbefales også at undertaket og konstruksjonen over isolasjonen undersøkes før himlingen lukkes.

Tilstandsrapport



Misfarginger i isolasjonen i himlingen

! TG IU Takkonstruksjon/Loft - 3

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over inngangspartiet har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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



himlingen

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (kjeller), malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

3-lagsvinduer med synlig produksjonsstempel er fra 2013-2022.
2-lagsvinduer med synlig produksjonsstempel er fra 1986.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er løst håndtak på kjøkkenvinduet, og det mangler skruer.

Vinduet på badet i kjelleren har synlige merker etter fuktpåkjenninger, er synlig punktert og er tregt å åpne og lukke.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løst håndtak på kjøkkenvinduet bør festes med nye skruer for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade.

Vinduet på badet i kjelleren bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes ut, da synlige fuktmerker, punktering og treg funksjon kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Utvendig vindusomramming bør justeres slik at den ikke ligger helt ned på beslaget på det nederste vannbrettet, for å hindre at treverket tar opp fukt og for å redusere risikoen for fukt- og råteskader.



Løst håndtak på kjøkkenvinduet



Vindu på badet i kjeller

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkongdør har synlig produksjonsstempel fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er takterrasse over inngangspartiet med adgang via balkongdør på loftet.

Tettesjikt er av papp. Dette er vurdert i avsnitt "Taktekking-2".

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Nivåforskjellen mellom takterrassen og underliggende nivå er såpass stor at det etter dagens forskrifter stilles krav om minimum 1 meter høyt rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring mot fall.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk med tilstrekkelig høyde må monteres for å oppfylle krav til sikkerhet og hindre fallulykker. Manglende rekkverk medfører betydelig risiko for personskade ved fall fra høyden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takterasse innenfor rød firkant

! TG 2 Platting

Plattingen mot øst er konstruert i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plattingen var på befaringstidspunktet tildekket av byggematerialer, og derfor lot det seg ikke gjøre å foreta en fullstendig vurdering. Alder og skjulte konstruksjoner er ukjent, noe som medfører usikkerhet om tilstanden.

Det ble observert et løst terrassebord innerst mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas en grundigere undersøkelse av plattingen når den er ryddet for byggematerialer, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Løst terrassebord bør festes for å unngå snublefare og videre skade på konstruksjonen.

Usikkerhet om alder og skjulte konstruksjoner medfører økt risiko for skjulte feil og redusert levetid.



! TG 3 Terrasse

Det er terrasse tilknyttet inngangspartiet.

Konstruksjoner er i trevirke med opplagring på stolper på terrassefoter i plast, støpte fundament og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Opplagingsstolper er plassert direkte på støpt fundament og naturstein, noe som medfører økt risiko for fuktransport opp i trevirket.

Kledningsbord er lagt helt ned mot terrenget.

Rekkverkets høyde i området med nivåforskjell over 0,5 meter er under minimumskravet i dagens forskrift på 1,0 meter.

Rekkverket mangler stedvis håndlist.

Det er åpninger i rekkverket som overstiger 0,1 meter, som er maksimalt tillatt åpning i henhold til dagens forskriftskrav. Formålet med dette kravet er å hindre at små barn kan komme gjennom eller sette seg fast.

Det er åpninger mellom terrassebord og mellom terrassens gulv og bygningskroppen som medfører fare for å tråkke gjennom eller snuble.

TG3:

- Det mangler rekkverk på deler av terrassen i område med nivåforskjell over 0,5 meter, se bilde.
- Det er påvist råte i rekkverkets konstruksjon ved trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Opplagingsstolper bør sikres mot fuktransport fra underlaget for å hindre råteskader og forlenge levetiden på konstruksjonen.

Kledningsbord bør ikke ligge direkte mot terreng, da dette øker risikoen for fuktopptak og råte.

Åpninger mellom terrassebord og mellom gulv og bygningskropp må utbedres for å unngå snublefare og risiko for å tråkke gjennom.

Kostnadsestimat er for TG3-avvik:

Rekkverk må etableres og utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Råteskadet rekkverk ved trappen må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og sikkerhet. Ytterligere undersøkelser bør utføres for å fastslå omfang av råte og utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Terrasse



Opplagringer



Kledningsbord ned mot terreng



Rekkverk mangler

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, belegg, betong, fliser, sponplater og teppegulv. Veggene har malte plater, trepanel og tapet. Innvendige tak har himlingsplater, trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen er generelt under oppussing, og det er uinnredede rom samt manglende listverk, foringer og overflater flere steder.

Gulvbelegget i stuen har sprekker i skjøtene. Årsaken er alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ferdigstilles overflater, listverk og foringer i de uinnredede rommene for å sikre fullverdig bruk og estetisk standard.

Gulvbelegget i stuen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og redusere risiko for skader eller ujevnheter som kan påvirke bruk og vedlikehold.



Uinnredet rom på loftet



Uinnredet vindfang



Uinnredet soverom og bad i 1. etasje

Tilstandsrapport



Sprekk i gulvbelegg i stue

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller på loftet er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt målinger av høydeforskjeller på tilfeldige punkter i begge soverom mot vest.

Målingene viser at det er høydeforskjeller på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet, samt mellom 10–20 mm innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt innebære avretting med masser, eller at eksisterende gulv fjernes og at det utføres oppretting på bjelkelaget før nytt gulv monteres.

Skjevheter i gulvet kan føre til knirk, redusert komfort og utfordringer ved innredning. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet for å tilfredsstille krav til standardens godkjente måleavvik.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag. Gulv i entré er av betongdekke med varmekabler.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt målinger av høydeforskjeller på tilfeldige punkter i stuen, på soverommet og i entré.

Målingene viser at det er høydeforskjeller på mellom 11 mm innenfor 2 meter på soverommet (TG2), 29 mm innenfor 2 meter i stuen (TG3), og 15 mm gjennom hele rommet i entré (TG2).

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette er tiltak som bør utføres i forbindelse med dagens oppussingsarbeider.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet. Skjevheter kan medføre ujevn slitasje, redusert bokomfort og utfordringer ved legging av nye gulvoverflater.

Kostnadsestimatet er for påviste TG3-avvik: Gulv i stuen må rettes opp for å tilfredsstille krav til standardens godkjente måleavvik. Dette vil normalt innebære avretting med masser, eller at eksisterende gulv fjernes og at det utføres oppretting på bjelkelaget før nytt gulv monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Gulv i stuen

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) har ingen kartleggingsdata for området, bortsett fra at det er angitt som «usikker aktsomhet». Radonforekomst kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge radonnivået i boligen, da det ikke foreligger målinger eller radonsperre, og området er klassifisert som «usikker aktsomhet» av NGU.

Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier ikke oppdages, noe som kan medføre helserisiko for beboerne.

! TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stuen og feieluke i kjeller.

Det er montert ny feieluke i 2025.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Det er synlige riss i overflaten på pipen, noe som kan indikere gjennomgående sprekke.

Det mangler utkragerer mellom pipe og himlinger/gulv (etasjeskiller) i 1. etasje og i kjeller. Formålet med utkragerer er å hindre varmgang ved å sikre tilstrekkelig avstand mellom røykkanalen inni pipen og brennbart materiale.

Ubrennbar plate foran/under vedovnen strekker seg ikke minimum 300 mm ut fra vedovnens dør.

Det er brennbart materiale nærmere sotluken enn 300 mm. Sotluken er plassert i badstuen, og sittebenker er for nærme luken og pipen.

Pipevangen på kjøkkenet er tildekket av kjøkkeninnredning og er derfor ikke synlig i henhold til krav. Formålet med synlig pipevange er å kunne avdekke eventuelle sprekker og skader i pipen.

Pipen er fra byggeår og 73 år gammel, og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på pipen tilsier at det bør vurderes ytterligere undersøkelser og eventuell rehabilitering, da levetiden er betydelig overskredet og dette kan medføre økt risiko for skader og brann.

Det bør utbedres riss og eventuelle sprekker i pipen for å hindre røyk- og branngjennomgang, da dette kan medføre økt brannfare. Ytterligere undersøkelser bør foretas av kvalifisert personell for å fastslå om det er gjennomgående sprekker.

Kostnadsestimat er for TG3-avvik:

- Det må etableres utkragerer mellom pipe og himling/gulv i 1. etasje og kjeller for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale og redusere risiko for varmgang og brann. Det tas utgangspunkt i at det finnes utkragerer under/over overflater, slik at det kun er behov for avdekking av disse. Vegger med brennbart materiale skal også ha samme avstand til pipevanger som utkragerer utgjør.

- Ubrennbar plate foran og under vedovnen må forlenges slik at den strekker seg minimum 300 mm ut fra vedovnens dør, for å forhindre antennelse av gulv ved glør eller aske.

- Sittebenk i badstuen må flyttes slik at det er minimum 300 mm avstand til sotluken og generelt avstand til pipen, eventuelt må brennbart materiale brannsikres, for å redusere risiko for brann ved rensing og bruk av pipen. Husk at det skal være fri tilgang til sotluken for tømning av aske etter feiing.

- Pipevangen på kjøkkenet må gjøres synlig ved å fjerne deler av kjøkkeninnredningen, slik at eventuelle skader eller sprekker kan oppdages og utbedres i tide.

Merk at det kan være mer kostnadseffektive tiltak som rehabilitering av pipe med stålrør, innsetting av sotlukestein og lignende. Dette er ikke medtatt i kostnadsestimatet, og det bør rådføres med kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ildsted

Tilstandsrapport



Avstand fra luke på vedovn og gulv for



Sotluke i kjeller



Tildekt pipevange

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i trapperommet er tilfarergulv med furu, og på omkleddingsrom er det fliser på gulv. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng i trapperommet, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26,1 %, som betyr at det er fuktig treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er avvik:

Gjennom hulltaking i vegg er det påvist synlig misfarget treverk i konstruksjonen mot gulvet. Fuktmålinger med pigger viser også at det er høyt fuktnivå i treverket. Mulige årsaker kan være manglende eller redusert effekt av utvendig fuktsikring/drenering, eller kapillært oppsug fra terreng under gulvkonstruksjonen.

Det er påvist isolasjon av isopor under veggoverflater i vegg mot terreng. Isopor er normalt svært brennbar og normalt skal isopor være dekt med et ubrennbar/brannhemmende materiale for å forhindre antenning og farlige gasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det høye fuktnivået i trekonstruksjonen, samt vurdere behov for utbedring av utvendig fuktsikring og drenering.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for muggvekst, sopp- og råteskader, samt ødeleggelse av materialer og konstruksjoner over tid.

Isopor som ikke er tilstrekkelig tildekket av ubrennbar materiale anbefales tildekket med egnet materiale, fjernet eller erstattet med annen isolasjon, for å redusere risikoen for at det antennes ved brann og for å unngå utvikling av farlige gasser ved brann.



Fuktmålinger i treverk under gulvet



Pigger i treverk under gulvet

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Eier informerer at det er, og det er synlige ventiler i grunnmuren som forsterker indikasjonen på at det er krypkjeller(e) under boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med malt rekkverk og teppegulv mellom 1. etasje og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i henhold til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden er målt til 0,7 meter, som er lavere enn dagens forskriftskrav for trapper. Kravet er minimum 0,9 meter.

Åpningene i rekkverket er målt til ca. 0,17 meter, som er større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav. Kravet er maksimalt 0,1 meter. Formålet med kravet er å hindre at små barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg og rekkverkshøyde bør økes til minimum 0,9 meter for å ivareta personsikkerheten.

Åpningene i rekkverket bør reduseres til maksimalt 0,1 meter for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn.



! TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i henhold til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden er målt til 0,7 meter, som er lavere enn dagens forskriftskrav for trapper. Kravet er minimum 0,9 meter.

Åpningene i rekkverket og mellom trinnene er større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav. Kravet er maksimalt 0,1 meter. Formålet med kravet er å hindre at små barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast i rekkverket.

Avstanden mellom øverste trinn i trappeløpet og dør til trappen er for liten. Kravet er minimum 0,3 meter for å sikre sikker passering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg, øke rekkverkshøyden til minimum 0,9 meter, og redusere åpningene i rekkverket og mellom trinnene til maksimalt 0,1 meter for å ivareta sikkerheten, spesielt for barn.

Avstanden mellom øverste trinn og dør bør forøkes økt til minimum 0,3 meter for å sikre trygg passasje.

Manglende utbedring medfører økt risiko for fall, klemskader og ulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert mobilitet.



Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte finèrdører, malte og furu fyllingsdører og fyllingsdører med glass.

Dører er av forskjellige aldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til rommet mot sør på loftet tar i karmen og er treg å åpne og lukke.

Det er dører med lav frihøyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje på dør og karm, samt redusert brukervennlighet.

Dører med lav frihøyde bør vurderes skiftet eller tilpasses for å oppnå tilfredsstillende brukskomfort og sikkerhet. Lav frihøyde kan medføre risiko for skade ved passering og redusert tilgjengelighet.

Rekkverk

Det er rekkverk mot trappeløpet på loftet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

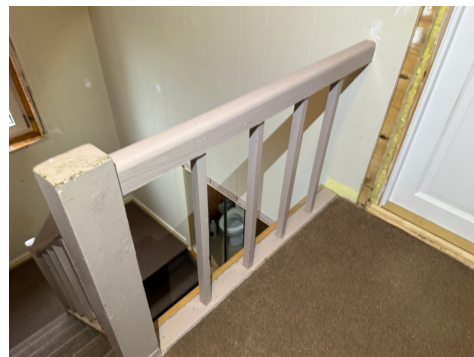
Rekkverkshøyden er målt til 0,68 meter, noe som er under dagens minimumskrav på 1,0 meter. Merk at rekkverket er omfattet av krav til rekkverk generelt, ikke rekkverk i trapp.

Det er målt åpninger i rekkverket på 0,18 meter, som overstiger maksimalt tillatt åpning på 0,1 meter etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde for å tilfredsstille dagens krav, men det anbefales å øke rekkverkshøyden til minimum 1,0 meter og redusere åpningene til maks 0,1 meter for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD (UINNREDET)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura for rørlegger.

Rommet er ikke vurdert ut over at det er vurdert som baderom med bakgrunn i at det er avgrenset mot tiliggende rom, det er lagt inn sluk i gulvet, avløp for toalett og avløp for servant.

Det er ikke tettesjikt/membran på vegger eller gulv, og det er ikke installert elektriske installasjoner, avtrekk, fall på gulv, himling eller innredninger.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er under oppføring og må ferdigstilles iht. forskriftskrav for å tåle dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderommet

1. ETASJE > BAD (UINNREDET)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpne veggkonstruksjoner, det er ikke innlagt vann og baderommet er ikke i bruk. Synlige konstruksjoner har ingen avvik.

Tilstandsrapport

KJELLER > DUSJROM

! TG 3 Generell

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

Nøkkelinformasjon:

- Det er fliser på vegger og gulv. Det er ikke påvist eller dokumentert membran/tettesjikt. Det er synlige sprekker i fuger på gulv og vegger, samt synlige sprekker i fliser ved dusjarmatur.
- Det er ikke sluk i rommet. Gulvet har avrenning til plastsluk i tilstøtende badstue. Det er god avrenning til sluk.
- Av sanitærutstyr er det veggmontert dusjarmatur og kran (tidligere opplegg for vaskemaskin).
- Det er elektrisk avtrekk i yttervegg i tilstøtende rom, og tilluft via badstuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

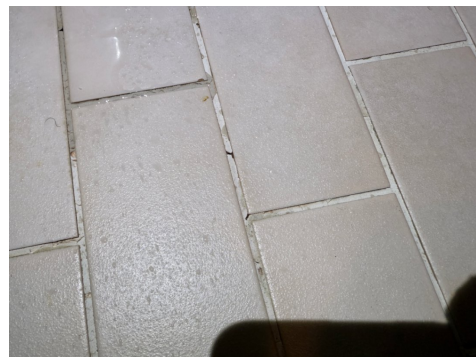
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dusjrom



Dusjrom



Sprekker i fuger



Sprekker i fliser på vegg

KJELLER > DUSJROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilliggende rom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2 %, som er tørt.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er stålservant med sidekum og forkrommet kjøkkenkran. Vegger over benkeplate har fliser. Det er kjøl-/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige fuktskader i form av svellinger på bunnplaten under servanten, på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskinen, samt på platen mellom servant og kjøle-/frysenskap.

Benkeplaten ved komfyren har enkelte skader.

Det mangler fliser på veggen bak servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskadet materiale bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte og muggdannelse.

Skader på benkeplater bør utbedres, eventuelt kan benkeplater skiftes ut, for å opprettholde funksjon og estetikk.

Manglende fliser bak servanten bør ettermonteres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere skade på innredning og konstruksjon.



Kjøkkenservant



Svellinger i bunnplate under servant

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via ventilert pipe.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filterluken er løs, noe som skyldes alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filterluken bør festes eller byttes ut for å sikre korrekt funksjon og hindre at fett kommer opp i avtrekksrøret. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fettavleiringer i avtrekksrør.



SPECIALROM



Kjøkken



Kjøkken

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i 1. etasje har gulvmontert toalett og enkel servant med forkrommet kran og hånddusj. Vegger har trepanel og tapet, samt fliser bak servant. Himlingen har himlingsplater. Gulvet har gulvbelegg. Rommet har åpent røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet. Ventil i vegg er tettet og det er ikke tilluftsløsning til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ventilering må etableres. Det anbefales etablert mekanisk/elektrisk avtrekk fra toalettrommet for å unngå luktplager som kan påvirke trivsel og helse. Husk å etablere tilfredsstillende tilluftsløsning.

Kostnadsestimatet er for å åpne ventil som er tettet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrommet



Servant med hånddusj

LOFT > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet på loftet er bygget som rom-i-rom på soverom mot nord-øst.

Det er gulvmontert toalett og innredning med servant, forkrommet kran og hånddusj.

Vegger har malte plater, himlingen har trepanel og gulv har belegg.

Rommet har ventil i taket og er ventilert til tilliggende soverom.

Det er åpent røropplegg i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at toalettet er bevegelig. Årsak er at det ikke er festet tilstrekkelig til underlaget.

Servantens avløp er tregt.

Det ikke tilfredsstillende ventilering eller løsning for tilluft til rommet. Rommet er ventilert til tilliggende soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalettet bør festes forsvarlig til underlaget for å hindre bevegelse.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer eller skader på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Servantens avløp bør renses eller utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og forhindre tilstopping, som kan medføre vannskader eller redusert funksjonalitet.

Det bør etableres ventilering som ikke er via annet rom, samt tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å etablere en luftespalte under døren. Manglende ventilasjon og tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet i både toalettrommet og det tilstøtende soverommet.



KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Det er badstue innenfor dusjrommet i kjelleren.
Rommet har trepanel på vegger og i himling, og det er flislagt gulv med plastsluk.
Det er sittebenker i to høyder og rommet har ventilering via spalte under dør og i yttervegg.

Det er også hovedinntak for vann og samlestock for avløp i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trepanelet har misfarginger, noe som kan tyde på dårlig ventilasjon eller fuktproblemer i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfargingene i trepanelet, og eventuelle fukt- eller ventilasjonsproblemer må utbedres.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Sluk

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstuen har elektrisk badstuovn med steiner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oven er ikke funksjonstestet og alder er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres funksjonstest av badstuovnen, og alder samt tilstand bør avklares.

Konsekvensen av manglende testing og ukjent alder er økt risiko for funksjonssvikt eller feil, som kan medføre redusert sikkerhet og behov for uforutsette reparasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Hovedinntak for vann inkl. stoppekran er i badstuen i kjelleren.

Anlegget er av forskjellige aldre. Det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Alder på hele anlegget er ikke kjent, og vannledninger av kobber som er over 25 år har passert over halvparten av forventet brukstid.

Stoppekranen har rustdannelse. Den er ikke funksjonstestet på grunn av fare for skade og lekkasjer.

Det er synlige merker etter vann oppå varmtvannstanken, under vannrør. Dette indikerer lekkasje på vannrør eller kobling.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport

Det anbefales at anlegget kontrolleres av rørlegger for å vurdere alder og tilstand samt eventuelle nødvendige utbedringer, spesielt med tanke på alder og synlige lekkasjemerker.

Stoppekranen bør undersøkes og eventuelt skiftes ut for å redusere risiko for funksjonssvikt og vannskader.

Indikasjoner på lekkasje på vannrør eller kobling må undersøkes og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Hovedinntak og stoppekran



Merker på varmtvannstanken under vannrør

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilbygg mot nord har nyere anlegg for avløp. Anlegget er av forskjellige aldre. Det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Alder på hele anlegget er ikke kjent, og avløpsrør av plast som er over 25 år har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av avløpsrørens tilstand, spesielt for de eldste delene av anlegget, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskiftning.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller utbedre eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, samt uforutsette kostnader ved plutselige rørbrudd.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger. Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og omkleddingsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilasjon i flere rom i boligen, utover muligheten for å åpne vinduer. Det er tydelig fra utsiden hvor det er, og hvor det ikke er, ventiler i ytterveggene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom som mangler ventilasjon, for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og innneklima.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader, samt ubehag for beboere.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er over 20 år.

Den elektriske tilkoblingen er utført via stikkontakt, noe som er iht. forskriftskrav fra året den ble montert, men ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for fast tilkobling av varmtvannsberedere.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting av varmtvannstanken grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige lekkasjer og skader.

Elektrisk tilkobling bør utføres som fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for varmgang og brann.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

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

Det elektriske anlegget i boligen er av forskjellige aldre. Det er utført oppgraderinger på anlegget, og det er fortsatt gjenstående arbeider før anlegget er ferdigstilt etter forskriftskrav.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1952
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det mangler samsvarserklæring for ny kurs og en sikring i sikringsskap.
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?
Nei
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Dette har årsak i at anlegget ikke er ferdigstilt.

Kostnadsestimatet er for ferdigstilling/tilkobling av det eksisterende anlegget. Det er ikke medtatt kostnad for utvidelse av anlegget til de rom eller deler av rom som i dag ikke har elektrisk anlegg. Dette vil være naturlig del av kostnader ved oppussing av boligen generelt. Det anbefales at det rådføres med godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet for å anslå pris på komplett elektrisk anlegg inkl. utvidelse til de rom eller deler av rom som i dag ikke har elektrisk anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap på loftet

Tilstandsrapport



Uferdig installasjon

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er påvist røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Avvik: Det mangler røykvarslere på loftet og i kjeller, og i 1. etasje er det eldre røykvarsler som mangler batteri.

Tiltak: Det må monteres minst en røykvarsler i hver etasje. Det må settes inn nytt batteri i røykvarsler i 1. etasje, eventuelt kan denne skiftes ut.

Krav: Eier av bolig skal sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, plassert slik at den høres tydelig på alle oppholdsrom og soverom når dører er lukket.

4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler røykvarsler på loftet



Røykvarsler i 1. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1952.

Det er ikke påvist eller informert om at det er utført arbeider på fuktsikring/drenering siden byggeåret.
Det er ikke påvist grunnmursplast eller drenskum.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.

Fuktmålinger i trevirke i rom under terreng viser høye fuktverdier, noe som indikerer at fuktsikring/drenering har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av drenering og fuktsikring, da dagens løsning har overskredet forventet levetid og det er påvist høye fuktverdier i trevirke.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert inneklime i rom under terreng.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Åpne sprekker i grunnmuren kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og skade på tilstøtende bygningsdeler. Dersom vann i sprekken fryser, kan sprekken utvikle seg ytterligere.

Sprekker bør utbedres, og det anbefales å rådføre seg med fagperson for å fastslå årsak og riktig metode for utbedring, for å unngå økte skader og kostnader.

! TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen har fall mot nord.

Inntil grunnmuren er det stedvis dårlig fall bort fra bygningen og flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av mangelfullt fall er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringet innemiljø.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er skiftet i 1991 mellom boligen og septiktanken. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige avløpsrør fra septiktank og ut til offentlig anlegg ble ikke skiftet i 1991, og disse kan derfor være fra byggeåret.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder og usikkerhet rundt tilstand og materiale på avløpsrør fra septiktank til offentlig anlegg, bør det gjennomføres en grundig kontroll av anlegget av kvalifisert fagperson.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, rørbrudd eller driftsproblemer, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på eiendom.

! TG 2 Septiktank

Det er septiktank av betong fra byggeår (1952).

Tanken ligger utenfor tomtengrense, mellom tomta og offentlig gang- og sykkelveg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for septiktanken er passert. Tanken er ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tanken bør vurderes av kvalifisert fagperson som kan fastslå om det er behov for utskifting eller rehabilitering av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for funksjonssvikt og forurensning av grunn og nærliggende områder.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Annekset er av isolert bindingsverk på grunnmur av støpre natursteiner eller betong.

Fasaden har stående trekledningsbord.

Det er saltak tekket med takplater av stål/aluminium.

Annekset består av ett rom med innlagt strøm.

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



Uthus



Anvendelse

Lager/bod

Byggeår

1970

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt

Beskrivelse

Uthuset, som består av eldre uisolert konstruksjon (bygd ut siden byggeår), er delt opp i 3 adskilte boder. Grunnmur er av støpte natursteiner eller betong. Fasaden har stående trekledningsbord. Det er saltak tekket med takplater av stål/aluminium.

Det er innlagt strøm i bygget.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

117 m²/117 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 2 Toalettrom, 3 Trapperom, 4 Soverom, 2 Bad, Gang, Entré, Uinnredet loft, Badstue, Teknisk rom

Andre bygg: Anneks, Uthus

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 2 000 000

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

950 000

Konklusjon markedsverdi

950 000

Markedsvurdering

På eiendommen er det oppført en enebolig på to plan. Boligen er under rehabilitering og det gjenstår mye arbeider igjen før den er ferdigstilt.

Eiendommen ligger i et område med varierende marked, og omsetningstiden ligger noe under landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	12 367
Boligforsikring fullverdi (estimert sum)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 550 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	50 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 740 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

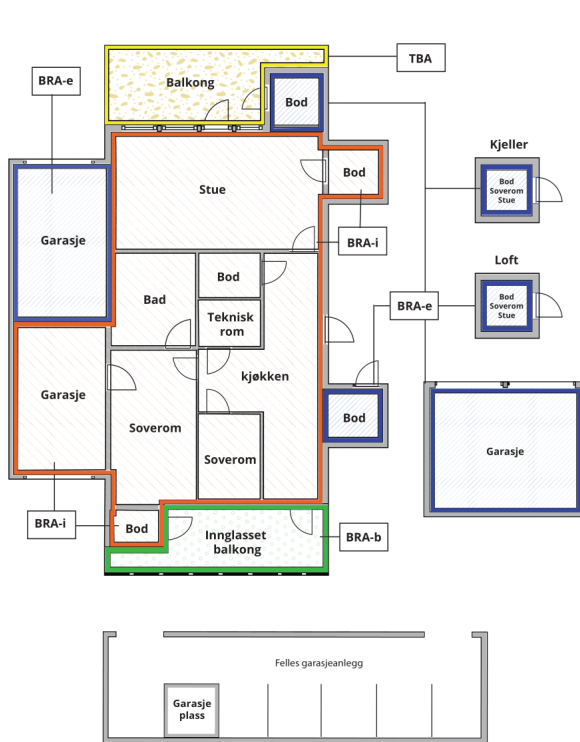
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	65			65	26		65
Loft	37			37	8	9	46
Kjeller	15			15			15
SUM	117				34	9	126
SUM BRA	117						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, toalettrom, trapperom, soverom (uinnredet), bad (uinnredet), gang m/trapp, entré (uinnredet)		
Loft	Gang med trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, loftrom (uinnredet), toalettrom		
Kjeller	Trapperom, badstue, dusjrom, omklingsrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger plantegning av 1. etasje, men ikke av kjeller og loft.

Plantegning av 1. etasje viser ikke bad i tilbygget mot nord.

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført oppussingsarbeider og etterisolering i senere år og det er i dag pågående arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	117	0
Anneks	9	0
Uthus	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Svein Kandola	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	6	134		0	851.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Finnesveien 1

Hjemmelshaver

Zamudio-Pettersen Heidi, Pettersen Kai Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vestre Jakobselv, på østsiden av Jakobselva, syd for E75 som er hovedfartsåret mot Vadsø og Vardø. Har nærhet til natur, friluftsområder og sjøen. Skole og barnehage ligger i Vestre Jakobselv. Kort vei til Vestre Jakobselv som er en av beste lakseelver i Finnmark.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og næringsvirksomhet.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer. Uteområde var snødekt under befaring.

Tinglyste/andre forhold

Frittstående skur står utenfor eiendomsgrensen.

Det er ikke opplyst om andre forhold utover hva offentlig tilgjengelig grunnbokutskrift viser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.09.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	17.09.2025		Gjennomgått	10	Ja
Brukstillat./ferdigatt. bolig/uthus			Eksisterer Ikke		Nei
Byggetillatelse annekset	11.09.1987	For anneks	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no		Markedsvurdering	Gjennomgått		Nei
Eier		Generell informasjon om eiendommen	Innhentet		Nei
Energiattest	21.10.2025		Gjennomgått	7	Nei
Grunnbokutskrift	27.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	17.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomskart	27.09.2025		Innhentet	1	Ja
Kartutsnitt og reguleringsplan	17.02.1978	Vestre Jakobselv Sentrum (1978001)	Innhentet	4	Ja
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Tegninger	11.09.1987		Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LH1936>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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.
Adresse	FINNES VEIEN 1		Byggeår	1952	
			Når kjøpte du boligen	11. 2006	
Postnr.	9802		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja ☒ Nei	

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

I.F.

Type villa/husforsikring	☐ Standard	☒ Utvidet	Polise-/avtale	179 6914
Er det dødsbo?	☐ Ja	☒ Nei		
Avdødes navn				
Hjemmelshaver				

SELGER 1

Etternavn	HA PETERSEN	Fornavn	Kai - ROGER
Ny adresse	ST. HANS HAUGEN 14	E-post	Kai.Pettersen.KP@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	9803	Sted	VADSE
		Mobil	930 77 198

SELGER 2

Etternavn	Zamudio Pettersen	Fornavn	Heidi
Ny adresse	St. Hanshaugen 14	E-post	heidipettersen1@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	9803	Sted	Vadse
		Mobil	454 11 688

BAD/VASKEROM:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: DET ER SPREKKER I BADEROMS PLATE BAK KRAN

- 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:

I TILBYGG MOT NORD. RØR ARBEID UTFØRT AV BEND OG BØY
JOBBER ER IKKE FULLFØRT.

- 1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

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

- 1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

JEG VET AT DET BLE BYTTET VANN OG AVLØPS RØR I 1991
AV EN TIDLIGERE EIER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: EGEN SEPTIK TANK

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: DET MESTE ER NYTT.

- 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:

PÅ BEGYNT TAK REPARASJON MOT NORD.

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: JEG MÅTTE SKIFTE FEIE LUKEN.

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: TERRASSE I 2. ETASJE MANGLER.

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: TERRASSE TIL INNGANG ER DÅRLIG OG I 2. ETASJE MANGLER TERRASSEN

- 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:

SKIFTET VINDUEIL, PUSSET OPP UTEVENDIG MED 5CM
EKSTRA ISOLERING + ASEALT PUTER + VIND SPERRE + LØFTING
OG NY PANEL 2021

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?

VADSØ INSTALLASJON OG GUNNAR MATHISEN FRA TANA

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?

FRA FØR JEG KJØPTE HUSET I 2006
MANGLER FØR NY KURS I SIKRINGSKAP

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:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☒ Ja

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

DET ER GJORT ENDRINGER I BAD I KJELLER AV TIDLIGERE EIER.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: VET IKKE

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: RÅTE I TAK. RUKT I BAD I KJELLER.

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?

VERDI TAKST 2025 INNVENDIGE AREALER

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:

MYE EGEN INNSATS MED OPPUSSING OG HAR BRUKT FAGLÆRTE ELEKTRIKERE, RØR LÈGGERE, BETONG LEVERING

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:

JEG VET AT TIDLIGERE EIER GJORDE MYE ARBEID SELV, OG BRUKTE FAGLÆRTE ELEKTRIKERE OG RØR LÈGGERE.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: RÅTE I TAK . FUKT I BAD

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

Huset selges som en oppussingsprosjekt. Flere av huset innvendig må pusles opp. Kjøkken må pusles opp, badet i kjelleren må pusles opp, badet i tilbygg mot nord må fullføres. Yttergang er påbegynt oppuset og må fullføres. Mellom gang er delvis oppusset, lille døen ved mellom gang må pusles opp. Soverom i 2. etasje er nesten ferdig pusset opp. Det mangler litt el. arbeid og vindus foringer og lister. Hoved soverom i andre etasje er under oppussing. Rommet i andre etasje som har dør ut er retert og bygd opp på nytt og må fullføres. Utvendig er det gjort mye. Bammel kledning ble retert. Det ble satt 5 cm ekstra isolasjon, asfaltplater, vind sperre, lektere for lufting og så ny panel. Panelen er grunnet med Tjerralén dje maling og så malt 2 strøk med Totun optimal maling. Alle vinduer er byttet bortsett fra kjeller. Jeg satte 3 lags vinduer. Det er påbegynt tak reparasjon mot Nord. Alle gamle takrenner er fjernet. Og det er satt nye renner og nedløp 3 steder. Det mangler takrenner på 2 plasser.

Sted / dato

Vadsø 17.09.25

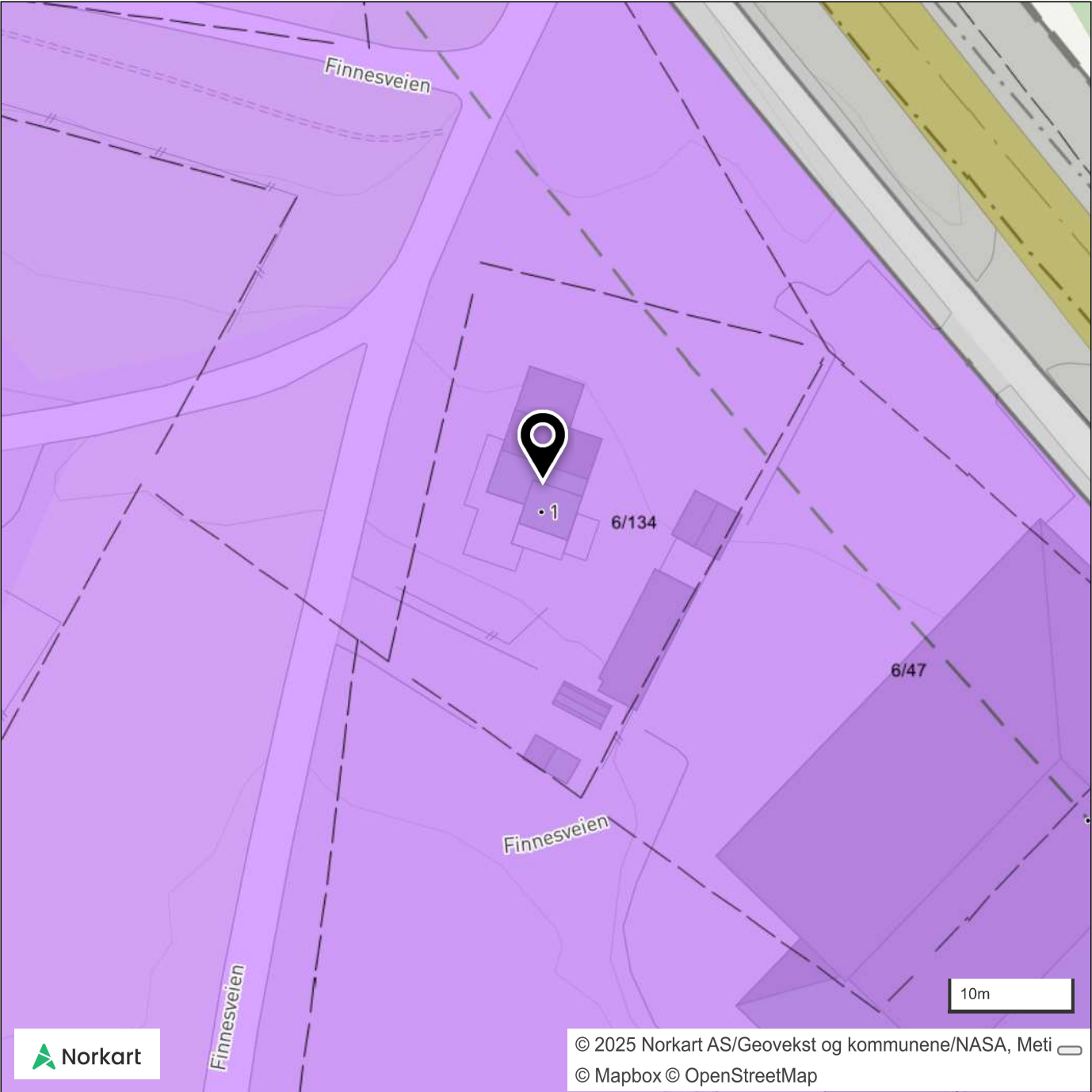
Sign. selger 1

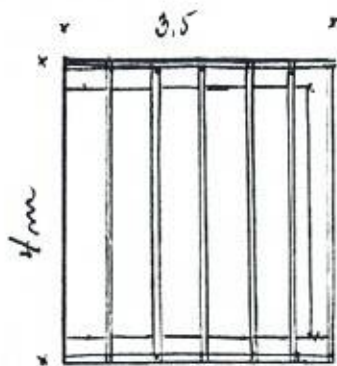
Kari-Roger Patten

Sign. selger 2

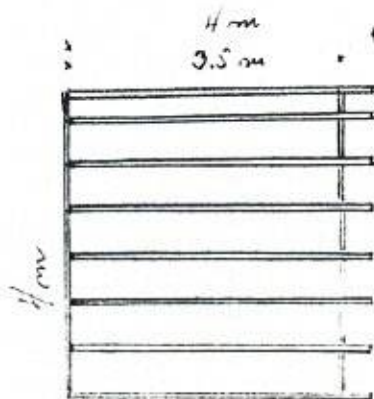
Heidi Z. Kethagen

Finnesveien 1, Vestre Jakobselv

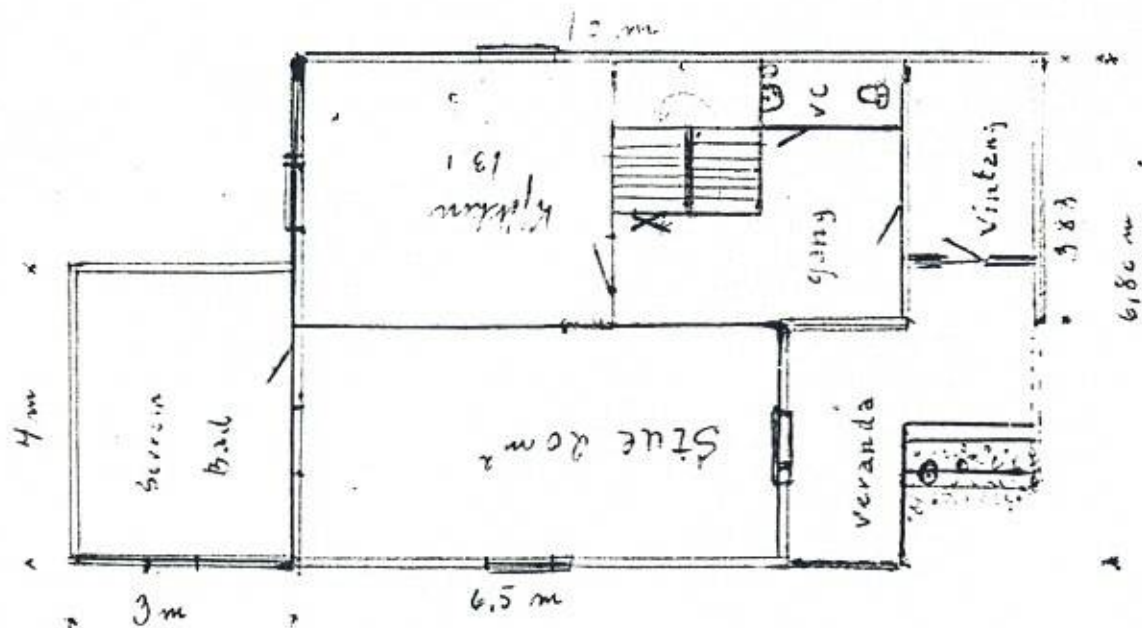
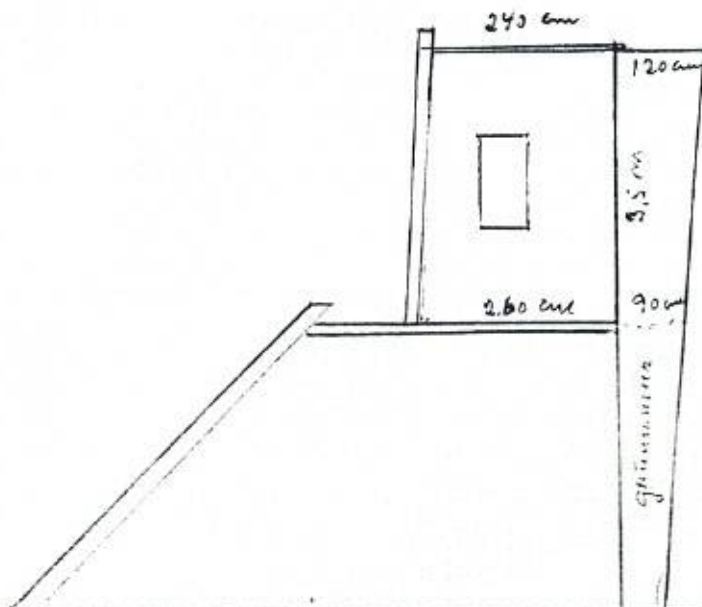




guler plan
Bjeller 2x7"



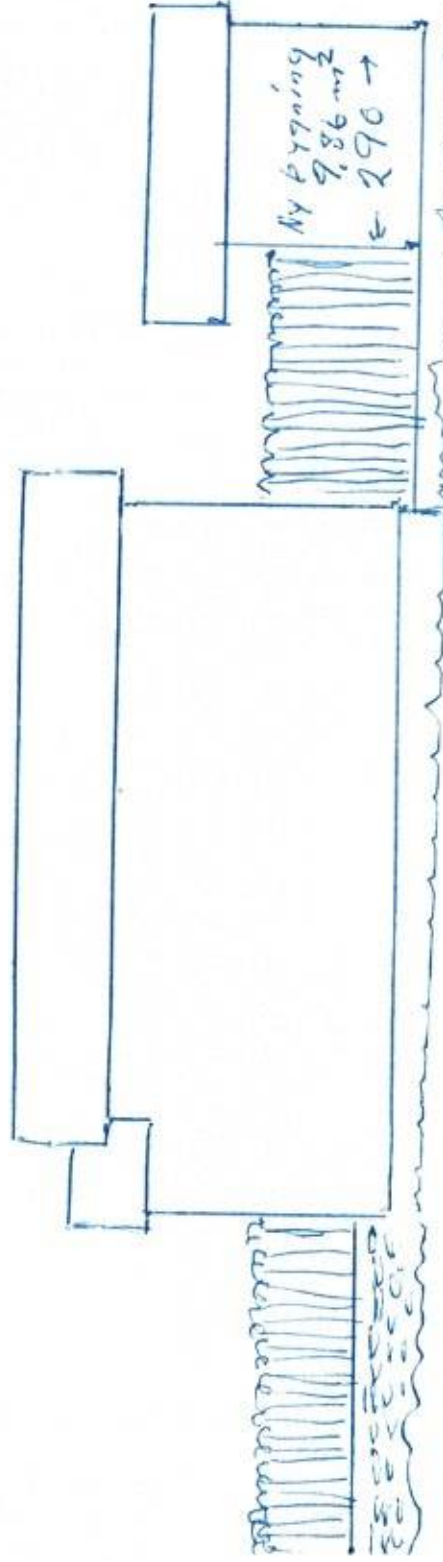
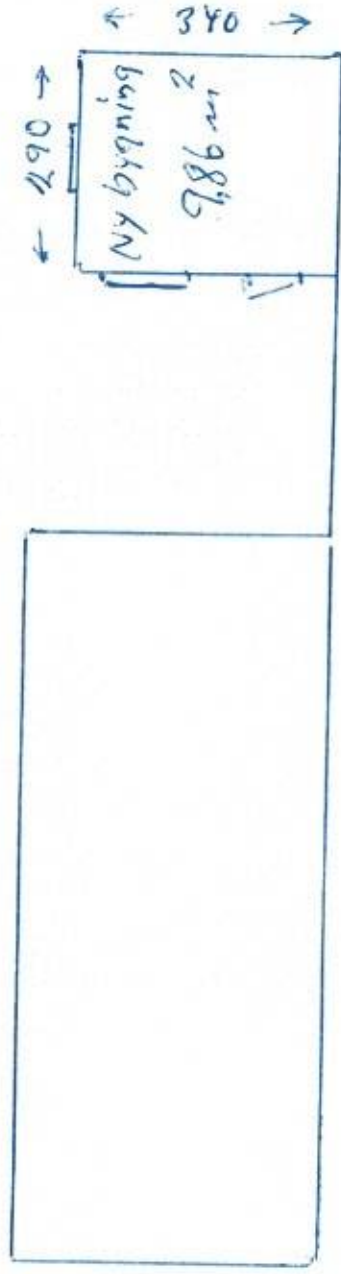
Tak plan
Bjeller 7x2.5"



Marita Niskanen

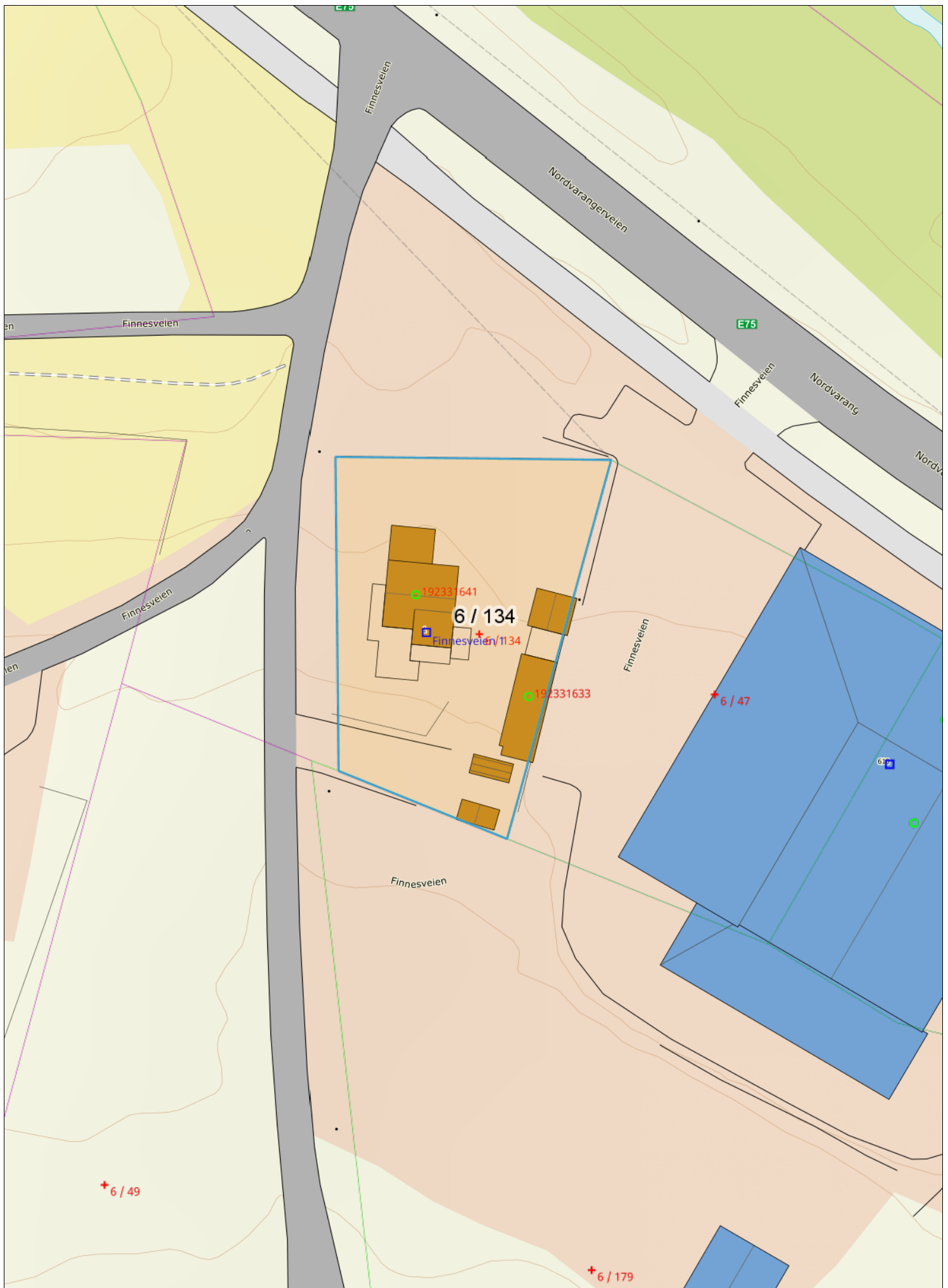
V Jakobsele

Ny 90'111 Bygning



Utsikt fra Auto Center as

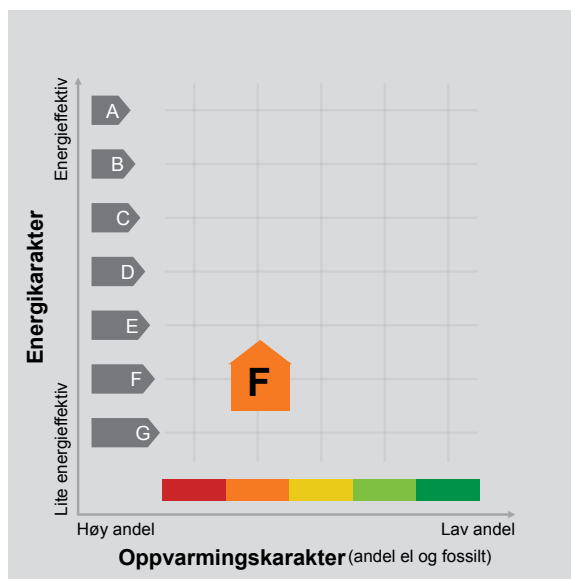
V Jakobsele



ENERGIATTEST



Adresse	Finnesveien 1
Postnummer	9802
Sted	VESTRE JAKOBSELV
Kommunenavn	Vadsø
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	192331641
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182293
Dato	21.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Luft kort og effektivt

- Fyr riktig med ved

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1952
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 126
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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