


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Amtmannsgata 64, 9800 VADSØ

 VADSØ kommune

 gnr. 10, bnr. 555

## Markedsverdi

### 2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m<sup>2</sup> BRA-i: 169 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 29.05.2025

Oppdragsnr.: 22025-1124

Referansenummer: UL6341

Autorisert foretak: Varjjat takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kandola

Vår ref: 22025-1124



VARJJAT TAKST AS  
EIENDOMSTAKSERING



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 reklamasjons- og tilstandsrapporter 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1959

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av bølgeeternitt med undertak av taktrobord. Taket er besiktiget fra taknivå.

Boligen har takrennesystem i stål. Det er takfotbeslag, pipebeslag og luftelyrer i stål.

Det er snøfanger over garasjeporten.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggene på tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra 1970.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen over tilbygget har sperrekonstruksjon og plassbygde takstoler.

Takkonstruksjonen på opprinnelig del av boligen har plassbygde A-takstoler i tre.

Boligen har vinduer med 3-lags, 2-lags glass og vinduer med koblede glass.

Bygningen har malte ytterdører i tre til hovedinngang, til underetasjen og til bod. Det er malt balkongdør i tre og malt vippeport til garasjen.

Boligen har terrasse og platt tilknyttet hovedinngangen. Konstruksjonen er i trevirke bygd over opprinnelig støpt betongtrapp.

Det er gulv av terrassebord og malte rekkverk.

Boligen også har terrasse tilknyttet stue i tilbygget.

Konstruksjonen er i trevirke med innfesting på bygningskropp og opplagring på drager.

Terrassen har gulv (tekking) av det som ligner glassfiber.

Det er malt rekkverk.

Det er utvendig trapp ved garasjen tilknyttet forstøtningsmur i naturstein.

Trappen er i trekonstruksjon.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, vegg-til-vegg teppe og beleg. Veggene har tapet, malt og ubehandlet trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel og malte og pussede plater av treullsement (tresonittplater). Vegger og himling i garasjen har eternittplater. Det er også påvist eternittplater på kaldloft over garasjen.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskiller i tilbygget er fra 1970-tallet.

Det er ikke informert om at det er 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 to mursteinspiper; en i tilbygget fra 1970-tallet og en i opprinnelig del av boligen fra 1959 (byggeår).

Det er kun pipen i tilbygget som er tilknyttet ildsted (peis med dør). Denne pipen har sotluke i 1. etasje.

Pipe i opprinnelig del av boligen har pipe med ventilasjonskanal tilknyttet avtrekk fra kjøkken.

Gulvet i underetasjen har teppe, beleg og betong. Veggene har panel og tapet.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt i innforet vegg i soverom mot øst.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,3 %.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygget.

Boligen har tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, malte glatte finérdører og dør med glass.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Kvittring på montering av toalett fra Comfort Bend & Bøy AS i 2019.

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

Nøkkelinformasjon:

- Vegger har tapet, det er malt slett himling og gulvet har beleg

- Fall til sluk er 15 mm målt fra gulv ved dør til sluk

- Sluken er tilsynelatende eldre soilsluk. Overgangen mellom gulv og sluk er utett

- Det er installert dusjkabinett for noen år siden. Avløpet går via åpent rør til sluk

- Det er gulvmontert toalett og innredning med servant og over- og underskap

- Det er naturlig ventilering (ingen tilluftsløsning)

- Rommet varmes opp av radiator og reflektorovn på vegg

Hulltaking er foretatt fra tilliggende soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,0 %.

Vaskerom/teknisk rom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Nøkkelinformasjon:

- Vegger har malt betong/malte plater og gulvet har fliser. Det er påvist løs puss på vegger. Årsak er fukt.

- Sluken er eldre soilsluk. Det er ikke påvist membran i overgangen mellom gulv og sluk. Dersom det er membran under gulvet, er denne såpass gammel at den uansett er klar for utskifting.

- Det er opplegg for vaskemaskin fra veggmontert dusjarmatur

- Rommet har naturlig ventilering

- Rommet varmes opp av varmekabler i gulv

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

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke mulig å benytte fuktindikator på fliser da dette verktøyet ikke kan fortelle om det er fukt over eller under en eventuell membran.

Bad i underetasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Kvittring på montering av toalett fra Comfort Bend & Bøy AS i 2019.

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

Nøkkelinformasjon:

- Vegger har trepanel, i dusjsone er det baderomsplater og gulvet har fliser

- Fall til sluk er 24 mm målt fra gulv ved dør til sluk

- Sluken er plastsluk. Det er ikke påvist membran i overgangen mellom gulv og sluk

- Det er dusjhjørne med veggmontert dusjarmatur

- Det er gulvmontert toalett og innredning med servant.

- Det er elektrisk avtrekk i yttervegg i dusjen og tilluftsløsning via ventil i vegg mot gang og ventilhull i dørbladet.

- Rommet varmes opp av varmekabler i gulv

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger unntatt vegg med dør er betongvegger.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med eldre fronter og skrog. Benkeplaten er av laminat.

Det er stekeovn og plass til kjøl-/frysenskap.

Fullmektig informerer at kjøkkenet er eldre, men ikke fra byggeår.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstuen i underetasjen har trepanel på vegger og i himling.

Det er sittebenker i 2 høyder og belegget på gulv.

Rommet er ventilert via ventiler ved gulv og ved himling på innvendige vegger mot tilliggende gang.

Det er ikke sluk i gulvet.

Badstuen har elektrisk badstuovn med ovnsteiner.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran er påvist i kryperom under garasjen.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er fyrkjel på vaskerom/teknisk rom. Fyrkjelen er ikke i bruk og er ifølge rørlegger frakoblet.

Varmtvannstanken (trykkbereder) er på 200 liter.

Tanken har ukjent alder.

Boligen har vannbåren varme via radiatorer på vegger.

Anlegget består av EL-kassett, sirkulasjonspumpe og ekspansjonstank fra 2021, samt nyere og eldre rørdeler. Radiatorer i boligen er i hovedsak fra byggeår, mens tilbygget har radiator fra 1970-tallet.

Boligens elektriske anlegg er åpent anlegg og sikringsskapet inneholder automatsikringer antakelig installert på 1990-tallet ifølge fullmektig.

Det er påvist røykvarslere i begge etasjer pluss kaldloftet og brannslukningsapparater i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke informert om at det er utført arbeider med dreneringen/fuktsikringen siden byggeår, og det er ikke informert om dreneringstype.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er forstøtningsmur av stablet naturstein langs nordsiden av grunnmuren.

Terrengforholdet rundt boligens østlige, vestlige sider har fall mot sør. Nordsiden var på befaringstidspunktet snødekt, men synlige områder har fall mot grunnmur. Sørlig side var også snødekt, men synlige deler av terrenget inntil grunnmuren har dårlig fall eller flatt terreng fra grunnmuren.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er septiktank (felles med naboer) med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1959. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type og alder er ukjent. Tanken er ikke besiktiget.

Tanken er ifølge fullmektig felles septiktank for Amtmannsgata nr 62, 64 og 66.

Oljetanken er rensert og fylt med grus, rør er fjernet og innvendige rør er blindet. Dokumentasjon foreligger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	185 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

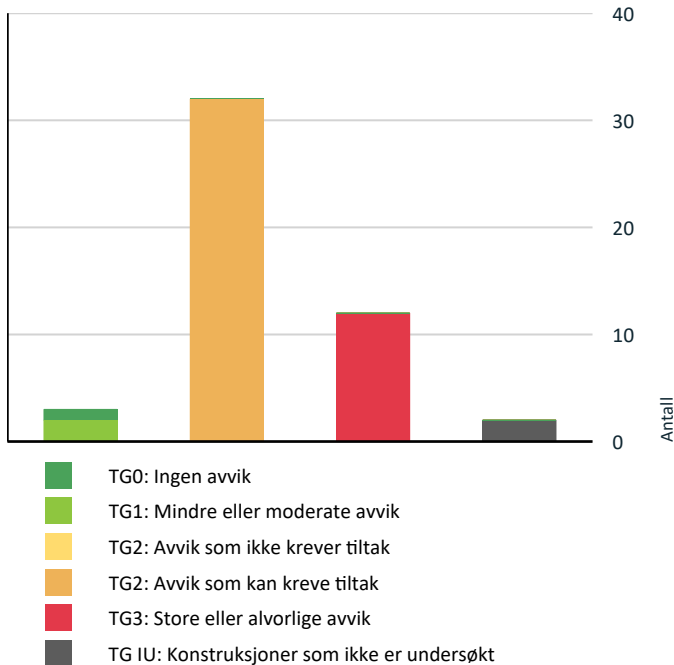
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger over underetasje viser ikke 2 soverom, badstue, bad og bod. Disse rommene er på tegninger vist som "ikke utgravd", "disp.", "matbod" og "brensel".

Pga. avvik fra byggemeldte og godkjente tegninger tas det spesifikt forbehold om at det kan være ulovlige bruksendringer som krever søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

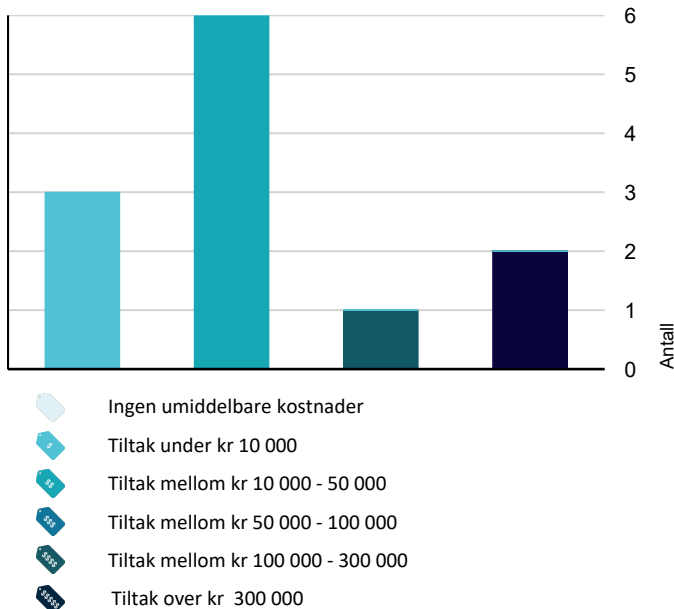
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Fullmektig informerer at det er ført opp tilbygg på 1970-tallet. Det er ikke informert om at taktekingen på hele bygget er lagt da, slik at det tas utgangspunkt i at taktekingen over opprinnelig del av boligen er fra byggeår (1959).

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er utfylt, men eierinformasjonen er begrenset. Manglende informasjon om bygningsdeler medfører at det tas utgangspunkt i byggeår for hele bygget, unntatt når det er informert om eller klare tegn på at bygningsdel er nyere/eldre.

Boligen er eldre og materialer som er benyttet til isolering av bl.a. rør, vegger samt overflater kan være av eller inneholde asbestholdige materialer. Det er påvist asbestinnholdige materialer som takteking, innvendige plater i garasje. 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.

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 referanse høyde 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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Generell [Gå til side](#)

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

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Taktekking - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - tilbygg [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 > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Energimerket "G" (oransje) er basert på at det er bygg fra 1959, det er oppvarming via vannbåren varme med el-kolbe via radiatorer på vegger, elektriske panelovner og det er vedfyring. Boligen har ventilering via periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

## 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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere 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.

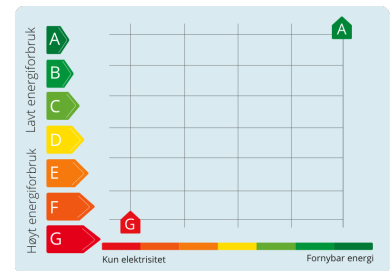
### Oppvarmingskarakter:

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

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1959

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny utvendig avløpsledning til ny felles privateid septiktank
------	---------------	--

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av bølgeeternitt med undertak av taktribord. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurderingen er begrenset til hva som var synlig fra stigeletrinn på taket. 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 hvor man beveger seg rundt på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Med bakgrunn i alder på boligen, og at det ikke er informert om at det er skiftet takteking siden byggeår/tilbyggets byggeår, må det tas utgangspunkt i at takplater er asbestinneholdig. Materialer som inneholder asbest er viktig å håndtere med forsiktighet og la fagfolk vurdere situasjonen dersom det skal utføres tiltak pga. helsefare.

### 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:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket har antydninger til nedbøyninger midt på takflate mellom møne og gesims.

Det er påvist sprekk i takplate ved stigeletrinn.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Mosevekster på taktekket kan føre til nedsatt levetid og bør fjernes med egnede kjemikalier/verktøy.

Det bør undersøkes nærmere om nedsig er av en slik art at det er behov for tiltak som f.eks. avstiving.

Oppsprukket takplate bør utbedres eller skiftes ut for å unngå følgeskader i underliggende konstruksjoner.

### ! TG 2 Takteking - 3

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen over inngang til underetasjen er av bølgeeternitt. Taket er besiktiget fra vindu i etasje over.

Med bakgrunn i alder på boligen, og at det ikke er informert om at det er skiftet takteking siden byggeår/tilbyggets byggeår, må det tas utgangspunkt i at takplater er asbestinneholdig. Eternitt inneholder asbest og skal behandles som spesialavfall. Asbest er helseskadelig dersom det ikke benyttes riktig verneutstyr ved behandling. Det anbefales å få undersøkt boligen for andre asbestholdige materialer før renovering/oppussing, og det anbefales i høyeste grad at eventuelle arbeidere med asbest utføres av fagfolk.

### 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:
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Vannbordene er slitte og har oppsprukket treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Knekte takstein må skiftes.
- Tiltak:

Vannbordene bør utbedres/skiftes ut for å unngå følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Mosevekster på taktekket kan føre til nedsatt levetid og bør fjernes med egnede kjemikalier/verktøy.

# Tilstandsrapport



Inngang til underetasjen



Taket sett 1. etasje

## TG 2 Takteking - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen over tilbygget er av bølgeeternitt med undertak av taktrobord. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurderingen er begrenset til hva som var synlig fra stigebrunn på taket. 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 hvor man beveger seg rundt på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Med bakgrunn i alder på boligen, og at det ikke er informert om at det er skiftet takteking siden byggeår/tilbyggets byggeår, må det tas utgangspunkt i at takplater er asbestinneholdig. Eternitt inneholder asbest og skal behandles som spesialavfall. Asbest er helseskadelig dersom det ikke benyttes riktig verneutstyr ved behandling. Det anbefales å få undersøkt boligen for andre asbestholdige materialer før renovering/oppussing, og det anbefales i høyeste grad at eventuelle arbeider med asbest utføres av fagfolk.

**Årstall:** 1970 **Kilde:** Andre opplysninger: Fullmektig informerer at tilbygget er fra 1970-tallet.

### 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:
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er 55 år gammel og over halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Undertaket er også 55 år gammel og også over halvparten av forventet brukstid på denne bygningsdelen er passert.

Vannbordbeslag er knekt i overgangen mellom tilbygg og opprinnelig del.

### Konsekvens/tiltak

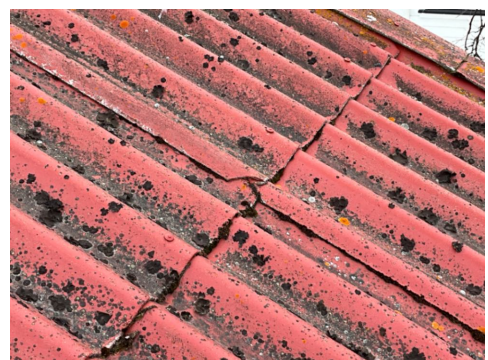
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Knekte takstein må skiftes.
- Tiltak:

Mosevekster på taktekket kan føre til nedsatt levetid og bør fjernes med egnete kjemikalier/verktøy.

Skadet vannbordbeslag bør utbedres eller skiftes ut for å unngå følgeskader i underliggende konstruksjoner.



Taktekking



Skade i takplate

# Tilstandsrapport



Skade i vannbord



Knekt takplate på sørlig side

## TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrennesystem i stål. Det er takfotbeslag, pipebeslag og luftelyrer i stål. Det er snøfanger over garasjeporten.

Opprinnelig del av boligen har takrenner og beslag fra byggeår, tilbygget har beslag og nedløp fra 1970 og synlig nyere takrenner og snøfanger over garasjeporten.

### 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 er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det er påvist deformasjoner i takrenner. Det er ikke påvist lekkasjer i takrenner, men med tanke på deformasjoner, kan dette ikke utelukkes.

Det er påvist rustskader på hatten på luftelyre.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Manglende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur kan forårsake skader i grunnmuren dersom vann trekker inn, og kan forårsake f.eks. frostsprengning og/eller fukt i konstruksjoner. Vann fra taknedløp bør føres bort fra grunnmur.

Luftelyre bør skiftes ut eller utbedres for å unngå videre utvikling av rustskader, slik at ikke regn og snø kommer inn.

Rustdannelser i innfestinger kan medføre at renner/nedløp løsner, det kan oppstå lekkasjer og medfører risiko for bygningsdeler og mennesker og dyr.

Det må påregnes utbedringer eller utskifting av takrenner og innfestinger.



Bøyde takrenner og rust i innfestinger



Mangler snøfangere/rassikring over inngangsparti



Manglende bortledning av takvann fra nedløp

# Tilstandsrapport



Rustskader på luftelyre

## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er påvist malingsavflassing på kledningsbord. Gjelder alle vegger. Årsak er manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:

Kledning med malingsavflassing bør utbedres slik at treverk ikke står bart. Ubeskyttet/ubehandlet treverk har kortere levetid pga. vær- og klimapåkjenninger.

Det må utføres ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang av råte i kledningen.



Ikke påvist lufting i nederkant av kledningen



Råteskader i kledningsbord ved terrassen

## Veggkonstruksjon - tilbygg

Veggene på tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra 1970. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

**Årstall:** 1970      **Kilde:** Andre opplysninger: Fullmektig informerer at tilbygget er fra 1970-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i kledningsbord ved inngang til garasjen.

Det er påvist malingsavflassing på kledningsbord. Gjelder alle vegger. Årsak er manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Tiltak:

Kledning med malingsavflassing bør utbedres slik at treverk ikke står bart. Ubeskyttet/ubehandlet treverk har kortere levetid pga. vær- og klimapåkjenninger.

Det må utføres ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang av råte i kledningen. Det kan ikke utelukkes bakenforliggende skader i konstruksjoner. Dette krever ytterligere undersøkelser.



Råteskadet kledning ved garasjen

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen over tilbygget har sperrekonstruksjon og plassbygde takstoler.

**Årstall:** 1983      **Kilde:** Andre opplysninger: Fullmektig informerer at tilbygget er fra 1970-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen over garasjen er luftet/ventilert i takfot, men ellers er det ikke påvist lufting/ventilering i takfot.

Det er påvist høyt fuktinnhold i trevirke i undertaket, og misfarginger flere steder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktmåling med pigger i treverk viser over 28 % fuktinnhold. Dette betyr at det er mettede trefibre og fritt vann i materialet.

En vedvarende høy fuktighet legger til rette for biologisk nedbrytning, noe som kan føre til bl.a. råte som kan svekke materialets styrke over tid.

Spesielt i bærende konstruksjoner kan høy fuktighet gi problemer med dimensjoner og stabilitet, og stresse sammenføyninger og festemidler. Det er viktig å undersøke kilden til fukten, enten det er lekkasjer, dårlig lufting/ventilasjon eller andre forhold, for å iverksette tiltak og forhindre videre skader.



Fuktmåling i undertak over garasjen



Misfarginger i undertak ved pipen

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen på opprinnelig del av boligen har plassbygde A-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjonen er ventilert via ventiler i begge røstvegger. Det er ikke påvist lufting i takfot. Det er misfarginger i undertak og takkonstruksjoner i takfot og rundt gjennomføringer i taket som indikerer at det er for dårlig lufting/ventilering og rør fra avløp/ventilasjon ikke er tilstrekkelig ventilerte.

Del av takkonstruksjon som er over inngangspartiet er ikke tilgjengelig for besiktigelse pga manglende adkomst (gjenbygd).

Festemidler (spiker) i takkonstruksjoner har rustdannelse. Tyder på fuktig klima.

Det er påvist forhøyede fuktverdier i trevirke i undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:



Misfarginger i undertak over tilbygg



Fuktmåling i undertak over tilbygg

# Tilstandsrapport

Fuktskjolder og misfarginger bør holdes under oppsyn for utviklinger. Dersom det utvikler seg til et større område kan det være utettheter i taktekingen/beslag, og det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og nødvendige tiltak. Rør fra avløp/ventilasjon bør isoleres tilstrekkelig slik at det ikke oppstår kondenseringer som kan medføre fuktskader.

Takkonstruksjon over inngangspartiet bør undersøkes for å kunne fastslå om det er avvik som kan kreve tiltak.

Spikre med rustdannelser kan medføre svikt i sammenføyninger i konstruksjoner. Det anbefales at rustede spikre suppleres med egnede festemidler.

Fuktmåling med pigger i treverk viser ca. 22 % fuktinnhold korrigert for temperatur. Når det påvises over 20 % fuktinnhold i trevirke betyr det at trevirket har høyt fuktinnhold.

En vedvarende høy fuktighet legger til rette for biologisk nedbrytning, noe som kan føre til bl.a. råte som kan svekke materialets styrke over tid.

Spesielt i bærende konstruksjoner kan høy fuktighet gi problemer med dimensjoner og stabilitet, og stresser sammenføyninger og festemidler. Det er viktig å undersøke kilden til fukten, enten det er lekkasjer, dårlig ventilasjon eller andre forhold, for å iverksette tiltak og forhindre videre skader.



Rustede spikre i konstruksjonen



## TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med 3-lags, 2-lags glass og vinduer med koblede glass.

Vinduer med koblet glass har ikke synlig produksjonsdato, og det tas derfor utgangspunkt i at de er fra byggeår.

Vinduer med 2-lags glass er fra 1970-, 1980-, 1990- og 2000-tallet. Vinduer med 3-lags glass (i stuer) er fra 1970 og 1989.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Vindu på kjøkkenet er ikke mulig å åpne pga. persienner montert på innvendig ramme.

Videre er det vinduer som er vanskelige å åpne pga. skjevheter og defekte vindushåndtak.

Persienner innebygget i vindu med koblet glass i stue er defekt.

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

Kjellervindu med koblet glass har sprukket glass.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Innvendig kondensering forekommer gjerne på eldre vinduer med lavere isoleringsevne, og er et tegn på at det ikke er ventilert tilstrekkelig i rommet eventuelt i området rundt vindu. Det er også misfarginger i vindusrammer.

Utvendig trevirke på vinduer har malingsavflassing. Årsak er manglende vedlikehold.

Det er påvist vinduer med manglende/oppsprukket utvendig tetting. Årsak er elde og slitasje samt manglende vedlikehold.

Det er påvist råteskader i utvendig vindusomramming.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig omramming og utvendig trevirke på vinduer behøver utbedringer.

Vinduer med malingsavflassing bør utbedres slik at treverk ikke står bart. Ubeskyttet/ubehandlet treverk har kortere levetid pga. vær- og klimapåkjenninger.

Vindusomramming med råteskader må skiftes ut. Samtidig må bakenforliggende konstruksjoner undersøkes nærmere for skader.

# Tilstandsrapport



Utvendig trevirke



Vinduer med tegn på kondenseringer på innvendig glass



Vindu med sprukket glass



Råteskade i vindusomramming

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør nede har oppsprukket treverk og malingsavflassing. Årsak er elde og slitasje samt manglende vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren nede kan utbedres eller den kan skiftes ut.



Avvik i tterdør i underetasje

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse og platt tilknyttet hovedinngangen. Konstruksjonen er i trevirke bygd over opprinnelig støpt betongtrapp. Det er gulfv av terrassebord og malte rekkverk.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er to rekkverk tilknyttet terrassen. Del av terrassen mot har påvist nivåforskjell mellom terrassens gulfv og underliggende terreng på over 0,5 meter og det er derfor etter dagens forskriftskrav krav om rekkverkshøyde på minimum 1,0 meter. Rekkverkshøyde er målt til 0,6 meter.

Åpninger i rekkverk er målt til ca. 0,23 m, som er langt over krav i dagens forskrift på maksimalt 0,1 meter.

Terrasse og plattung har slitasjer pga. elde og manglende vedlikehold.

Deler av terrassen og plattingen var på befaringstidspunktet snødekt, og hele bygningsdelen er derfor ikke vurdert. I tillegg var det ikke mulig å fastslå om det er nivåforskjeller på snødekte deler av terrassen som medfører krav om rekkverk etter dagens forskriftskrav.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

## Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre til hovedinngang, til inngang nede og til bod. Det er malt balkongdør i tre og malt vippeport til garasjen.

# Tilstandsrapport

Det er ikke krav om utbedring av rekkverk opp til dagens forskriftskrav, men ut ifra at det er så lavt, anbefales det at rekkverket heves til minimum 1,0 meter.

Terrasse og platting behøver vedlikeholdsarbeider og det kan ikke utelukkes at deler av rekkverk og terrassebord må skiftes ut.

Terrasse og platting samt opplagringer/fundamenter og nivåforskjeller bør undersøkes når det er snøfritt.



Platting



Terrasse



Rekkverk mot vest

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Boligen har terrasse tilknyttet stue i tilbygget. Konstruksjonen er i trevirke med innfesting på bygningskropp og opplagring på drager. Terrassen har gulv (tekking) av det som ligner glassfiber. Det er malt rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket har råteskader i kledningsbord og håndlist.

Det er påvist vått konstruksjonsvirke under terrassen. Årsak er at vann renner ned ytterste del av terrassen hvor det ikke er montert beslag eller annen fuksikring.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,79 m. Dagens forskriftskrav er at balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

Terrassen har generelt vedlikeholdsbehov av overflater pga. elde, slitasje og manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tiltak:

Råteskadet trevirke i rekkverket må skiftes ut og det må foretas nærmere undersøkelser for å fastslå omfang av råteskader.

Tekkingen, som er fra 1970-tallet er såpass gammelt at det må forventes utskiftning i nær framtid. Det er ikke innredet boligrom under terrassen, og det er derfor ikke behov for umiddelbart tiltak.

Det bør foretas tiltak for å sikre konstruksjoner mot fukt ved f.eks. montering av beslag i ytterkant. Merk at det ikke er påvist, men det kan ikke utelukkes råteskader i konstruksjoner som over lang tid har vært utsatt for fukt.

Det bør utføres vedlikeholdsarbeider for å unngå videre utvikling av slitasje.

Kostnadsestimatet er for TG3-avvik: Råteskadet trevirke i rekkverket må skiftes ut. Estimater baserer seg på påviste råteskader, men det kan ikke utelukkes større omfang som medfører større kostnad for utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Terrassen

# Tilstandsrapport



Råte i kleddningsbord på rekkverket



Vått konstruksjonsvirke under terrassen

## ! TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp ved garasjen tilknyttet forstøtningsmur i naturstein  
Trappen er i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Trappen er ikke tilstrekkelig festet og kan ikke ansees som trygg å bruke.  
Den er også slitt og mosegrodd pga. alder og manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Trappen må festes tilstrekkelig for å unngå at den gir etter ved bruk.  
Rekkverk må monteres på begge sider av trappeløpet.

Kostnadsestimat er for å bygge ny trapp med rekkverk og utforming iht. dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utvendig trapp

## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, vegg-til-vegg teppe og belegg. Veggene har tapet, malt og ubehandlet trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel og malte og pussede plater av treullsement (tresonittplater).

Vegger og himling i garasjen har eternittplater. Det er også påvist eternittplater på kaldloft over garasjen. Eternitt inneholder asbest og skal behandles som spesialavfall. Asbest er helseskadelig dersom det ikke benyttes riktig verneutstyr ved behandling. Det anbefales å få undersøkt boligen for andre asbestholdige materialer før renovering/oppussing, og det anbefales i høyeste grad at eventuelle arbeidere med asbest utføres av fagfolk.

Overflater i tilbygget er fra 1970-tallet.

Overflater er eldre, noe som betyr at slitasje ut ifra alder kan medføre behov for utskiftninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svellinger og misfarginger i parkettgulv under radiator i tilbygget. Årsak er tidligere lekkasje.  
Gulvet i tilbygget har også sprekker i skjøter.

Det er påvist fuktskjolder på veggpanel i trapp til underetasjen. Årsak er ukjent. Fuktmålinger med pigger i treverk gav ingen utslag.

Gulvbelegg i underetasjen har åpne skjøter. Årsak er elde og slitasje.

Det er påvist sprekke i støpt gulv i garasjen. Årsak kan være setninger og manglende/tilstrekkelig armering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

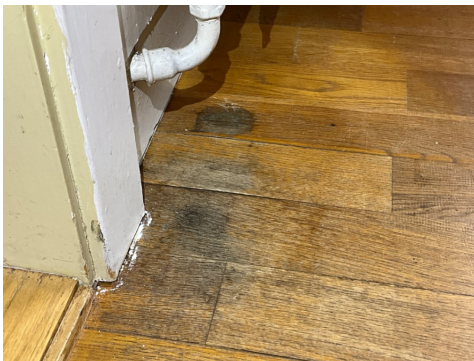
# Tilstandsrapport

Parkettgulv med sprekker i skjøter og svellinger bør behandles for å unngå at fukt trekker ned i kjernen ved f.eks. rengjøring. Gulv av parkett med slitasje og merker kan utbedres lokalt, eller gulvet kan slipes ned om det er mulig. Dersom gulvet ikke lar seg slippe, kan det være behov for utskifting av gulvbord.

Overflater med fuktskjolder kan overflatebehandles eller skiftes ut. Dersom det etter utbedringer oppstår merker, må det foretas ytterligere undersøkelser med inngrep i konstruksjonen for å fastslå årsak.

Eldre gulvbelegg med åpne skjøter bør skiftes ut.

Gulvet i garasjen bør utbedres for å sikre at ikke vann fra biler eller utstyr kommer til underliggende konstruksjoner.



Svellinger i parkettgulv i tilbygget



Fuktskjolder på veggpanel



Gulv i underetasjen



Sprekk i støpt gulv i garasjen

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskiller i tilbygget er fra 1970-tallet. Det er påvist en del knirk i gulvet i tilbygget.

### 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 målt høydeforskjell fra dør og ut på gulvet på 30 mm innenfor 2 meter i tilbygget.

Det er målt høydeforskjell i gangen fra dør til hovedsoverrommet mot dør til soverom mot øst på ca. 25 mm gjennom hele rommet.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er for utbedring av TG3-avvik: Avretting av gulv i tilbygget. Det er ikke medtatt nytt gulv, men reinstallerings av eksisterende parkett. Sprekker i skjøter tyder på at gulvet ikke er limt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Radon

Det er ikke informert om at det er 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:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper; en i tilbygget fra 1970-tallet og en i opprinnelig del av boligen fra 1959 (byggeår).

Det er kun pipen i tilbygget som er tilknyttet ildsted (peis med dør). Denne pipen har sotluke i 1. etasje.

Pipe i opprinnelig del av boligen har pipe med ventilasjonskanal tilknyttet avtrekk fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- 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.

Sotluken i tilbygget har veggpanel nærmere enn 300 mm (TG3) - formål er fare for varmeutvikling.

Det er påvist sprekker i pipen i opprinnelig del, og sprekker i fuger på pipen i tilbygget.

Sotluker på begge pipene mangler ildfast plate på gulvet under (TG2) - formål er fare for glør fra aske.

Pipe i tilbygget har kun 3 synlige pipevanger (sider). Teglsteinspiper (uten ventilkanal) skal ha 4 synlige sider - formål er å synliggjøre eventuelle skader og avvik.

Side som ikke er tilgjengelig er mot garasjen. Garasjen er innvendig kledd med eternittplater.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Sprekker i utvendig puss på pipen kan indikere at det er sprekk i selve pipen. Avviket utgjør ikke nødvendigvis en fare i dag, men bør undersøkes av fagperson for å fastslå årsak og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat er for TG3-avvik: Brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke må brannsikres pga. fare for varmeutvikling. Tiltak kan være montering av brannsikker plate. Pipevange mot garasjen må avdekkes for å synliggjøre eventuelle skader og avvik. Vær oppmerksom på at det er påvist eternittmaterialer på vegger og i himling i garasjen.

Se avsnitt "Overflater" for mer informasjon.

Merk at det kan utføres andre tiltak som installasjon av rehab-rør i pipe. Dette er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



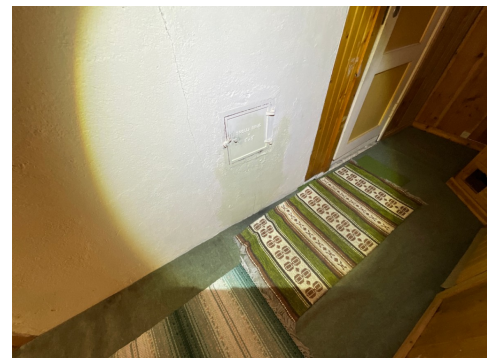
Pipe i stue i original del ikke tilknyttet ildsted



Ildsted i tilbygget



Sotluke i tilbygget



Sotluke i underetasjen

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet i underetasjen har teppe, belegg og betong. Veggene har panel og tapet.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i innforet vegg i soverom mot øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,3 %.

Soverommet er ifølge fullmektig innredet etter byggeår og har tidligere vært garasje.

Fuktmåling som er foretatt viser kun et øyeblikksbilde fra ett punkt i konstruksjonen som erfaringsmessig er utsatt for fukt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ved hulltaking påvist synlige vanndråper på utsiden av dampsperre i vegg.

Fuktmålinger i trekonstruksjoner i innforet vegg viser forhøyede verdier.

Vegg har to lag dampsperre; en mot grunnmur og en mot innvendige veggplater.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Dampsperre i innforet vegg mot terreng var tidligere vanlig løsning, men er ikke en anbefalt løsning i dag pga. erfaringsmessig forhøyet risiko for fuktproblematikk, fordi det kan hindre uttørring av byggfukt og føre til fuktskader. I dette tilfellet er det påvist forhøyede fuktverdier i trekonstruksjoner i innforet vegg, samt vanndråper på utsiden av dampsperre i veggen.

Fuktmålinger med pigger i trekonstruksjon viser 17,3 % fuktinnhold, som er forhøyede fuktverdier, samt at det er påvist vanndråper i innforet vegg mot terreng.

En vedvarende høy fuktighet legger til rette for biologisk nedbrytning, noe som kan føre til bl.a. sopp og råte som kan svekke materialets styrke over tid.

Spesielt i bærende konstruksjoner kan høy fuktighet gi problemer med dimensjoner og stabilitet, og stresse sammenføyninger og festemidler. Det er viktig å undersøke kilden til fukten, enten det er svikt i /svekket fuktsikring/drenering av grunnmuren, kapillært oppsug fra grunn til betongkonstruksjoner, pga. dampsperre eller andre forhold, for å iverksette tiltak og forhindre utvikling av skader i konstruksjoner.



Fuktmåling i innforet vegg mot grunnmur



Synlige vanndråper i innforet vegg

## ! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygget.

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.

**Årstill:** 1970 **Kilde:** Andre opplysninger: Fullmektig informerer at tilbygget er fra 1970-tallet.

## Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Årsak til at det er etablert understøttelse av etasjeskiller kan ha årsakssammenheng med påviste skjevheter i etasjeskiller i tilbygget. Se avsnitt "Etasjeskille/gulv mot grunn" for mer informasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

Fuktsperre bør etableres på bakken for å hindre at fukt fra bakken stiger og øker fuktnivå i konstruksjoner.

Understøttelse av bjelkelag bør utbedres fagmessig med forsterking av etasjeskiller eller korrekt fundamentering av understøtter.



Mangler fuktsperre



Provisorisk understøttelse av etasjeskiller

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverket er målt til ca. 24 cm. Dette er over maksimalt tillatte åpning iht. dagens forskriftskrav på 10 cm - formål er å hindre små barn i å komme gjennom eller sette seg fast i åpninger i rekkverket.

Åpninger mellom opptrinn er målt til ca. 14 cm. Også her er maksimalt tillatte åpning iht. dagens forskriftskrav 10 cm, av samme grunn.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, malte glatte finérdører og dør med glass.

#### Vurdering av avvik:

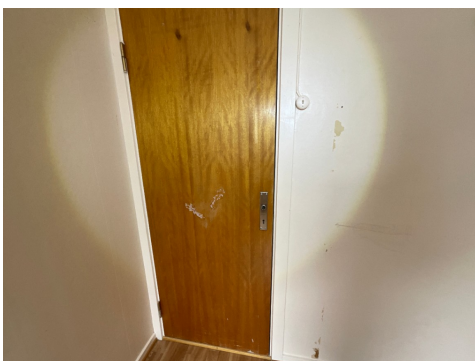
- Det er avvik:

En av to dører til soverom mot øst i 1. etasje mangler dørhåndtak. Soverommet har tidligere vært ett rom og det er derfor 2 dører til rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nytt dørhåndtak kan monteres.



Dør mangler håndtak

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Kvittering på montering av toalett fra Comfort Bend & Bøy AS i 2019.

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

#### Nøkkelinformasjon:

- Vegger har tapet, det er malt slett himling og gulvet har beleg
- Fall til sluk er 15 mm målt fra gulv ved dør til sluk
- Sluken er tilsynelatende eldre soisluk. Overgangen mellom gulv og sluk er utett
- Det er installert dusjkabinett for noen år siden. Avløpet går via åpent rør til sluk
- Det er gulvmontert toalett og innredning med servant og over- og underskap
- Det er naturlig ventilering (ingen tilluftsløsning)
- Rommet varmes opp av radiator og reflektorovn på vegg

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



# Tilstandsrapport



Utett overgang mellom gulv og sluk

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilliggende soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,0 %.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjoner

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 3 Generell

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

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

#### Nøkkelinformasjon:

- Vegger har malt betong/malte plater og gulvet har fliser. Det er påvist løs puss på vegger. Årsak er fukt.
- Sluken er eldre soilsluk. Det er ikke påvist membran i overgangen mellom gulv og sluk. Dersom det er membran under gulvet, er denne såpass gammel at den uansett er klar for utskifting.
- Det er opplegg for vaskemaskin fra veggmontert dusjarmatur
- Rommet har naturlig ventilering
- Rommet varmes opp av varmekabler i gulv

#### 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.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og 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.

Vaskerom (uten servant/skyllekar) har kun krav om tettesjikt på gulvet, og kostnadsestimatet gjenspeiles av dette.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Vaskerom/teknisk rom



Vaskerom/teknisk rom

# Tilstandsrapport



Opplegg for vaskemaskin og dusjarmatur



Eldre soilsluk

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er ikke mulig å benytte fuktindikator på fliser da dette verktøyet ikke kan fortelle om det er fukt over eller under en eventuell membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Kwittering på montering av toalett fra Comfort Bend & Bøy AS i 2019.

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

#### Nøkkelinformasjon:

- Vegger har trepanel, i dusjsone er det baderomsplater og gulvet har fliser
- Fall til sluk er 24 mm målt fra gulv ved dør til sluk
- Sluken er plastsluk. Det er ikke påvist membran i overgangen mellom gulv og sluk
- Det er dusjhjørne med veggmontert dusjarmatur
- Det er gulvmontert toalett og innredning med servant.
- Det er elektrisk avtrekk i yttervegg i dusjen og tillufts løsning via ventil i vegg mot gang og ventilhull i dørbladet.
- Rommet varmes opp av varmekabler i gulv

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og 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: Over 300 000



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger unntatt vegg med dør er betongvegger.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er benyttet fuktindikator på vegger i dusjsone, uten at det viser indikasjoner på fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Hulltaking eller annen måte for undersøkelser bør utføres for å avklare situasjonen i tilliggende konstruksjoner. Konsekvens av avvik i tilliggende konstruksjoner er at det kan føre til ytterligere kostnader dersom det er fuktskader eller andre skader.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med eldre fronter og skrog. Benkeplaten er av laminat.

Det er stekeovn og plass til kjøl-/fryseskap.

Fullmektig informerer at kjøkkenet er eldre, men ikke fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er bl.a. ikke opplegg eller plass for oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har noe slitasje, som løs skinne til fjøl.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Kjøkken



Kjøkken



Løs skinne for fjøl

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket har dårlig effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skift ut filter og sjekk ventilasjonskanal for å oppnå tilfredsstillende effekt.

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### UNDERETASJE > BADSTUE

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstuen i kjelleren har trepanel på vegger og i himling. Det er sittebenker i 2 høyder og belegg på gulv.

Rommet er ventilert via ventiler ved gulv og ved himling på innvendige vegger mot tiliggende gang.

Det er ikke sluk i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på muggsopp på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet bør vaskes/rengjøres, eventuelt skiftes ut.



Badstuen



Indikasjoner på muggsopp på gulvoverflate

### UNDERETASJE > BADSTUE

#### ! TG 2 Teknisk anlegg

Badstuen har elektrisk badstuovn med ovnsteiner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badstuovnen er ikke funksjonstestet og alder er ikke kjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ovnen bør funksjonstestes og alder bør fastslås for å avklare om den fungerer og forventet gjenværende brukstid.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran er påvist i kryperom under garasjen. Kranen er av eldre type og delvis tildekt av jord. Pga. fare for defekt er kranen ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

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

Ved trykktest på badet i 1. etasje er det påvist trykkfall ved samtidig tapping av servant og dusj.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Avløpsrør av støpejern er fra byggeår. Avløpsrør av plast har ukjent alder, men det er ikke sannsynlig at de er nyere enn kjøkken og badereommene.

### Vurdering av avvik:

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

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

Støpejernsrør fra byggeåret er 66 år gamle og har passert over halvparten av forventet brukstid. Avløpsrør av støpejern har forventet brukstid på inntil 100 år, men dette er avhengig av utførelse og bruk.

## Konsekvens/tiltak

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

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

## TG IU Varmesentral

Fyrkjelen er ikke i bruk og er ifølge rørlegger frakoblet.

Vær oppmerksom på restolje i anlegget dersom anlegget skal saneres.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken (trykkbereder) er på 200 liter.

Tanken har ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

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

Tanken har ukjent alder, men er av eldre type som kan tenkes at er over 20 år gammel.

Det er påvist rustdannelser på koblinger på tanken.

## Konsekvens/tiltak

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

Fagperson bør vurdere om den pga. alder og rustdannelser bør skiftes ut eller utbedres.



Rustdannelser

## TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme via radiatorer på vegger.

Anlegget består av EL-kassett, sirkulasjonspumpe og ekspansjonstank fra 2021, samt nyere og eldre rørdeler. Radiatorer i boligen er i hovedsak fra byggeår, mens tilbygget har radiator fra 1970-tallet.

Kvittering fra Comfort Bend & Bøy AS foreligger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det er avvik:

Det er påvist svellinger i gulv i tilbygget og koblinger i systemet med tegn på tidligere eller mindre lekkasje.

Det er ikke informert om at det har vært avholdt service på anlegget senere år.

Radiator på bad i 1. etasje lager lyder. Dette tyder på luft i systemet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Tegn på mindre lekkasje fra kobling i himling i underetasjen

## TG 3 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Boligens elektriske anlegg er åpent anlegg og sikringsskapet inneholder automatsikringer antakelig installert på 1990-tallet ifølge fullmektig.

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.  
**1959**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Ja**

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

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

**Ja Det anbefales utvidet el-kontroll med bakgrunn i at det er påvist synlige avvik, samt at det er utført arbeider på el-anlegget i boligen som ikke er dokumenterte - det mangler dokumentasjon på at arbeider er utførte i samsvar med regelverk.**

## Generell kommentar

Påviste avvik:

- Det er åpne hull i sikringsskapet - formål med tett sikringsskap er å hindre oksygentilførsel ved brann.
- Det er synlige strømledende deler i sikringsskapet - berøringsfare.

Tiltak: Hull må tettes og deler som utgjør berøringsfare må dekkes.

Kostnadsestimatet er for utbedring av påviste avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sikringsskap



Åpent hull i sikringsskapet

# Tilstandsrapport



Synlige strømledende deler i skapet

## ! 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 røykvarslere i begge etasjer pluss kaldloftet og brannslukningsapparater 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?  
**Ja** Brannslukningsapparatet er merket med A,B,E og effektklasse 2, som betyr at apparatet er fra 1997 eller eldre, altså begge brannslukningsapparatene er godt over 10 år gamle og må byttes ut.

Det er krav om ett brannslukningsapparat per boenhet.

Alle boenheter skal ha slokkeutstyr som brannslange, eller brannslukningsapparat (skum eller pulver).  
Skumapparat som eneste slokkeutstyr må være minimum 6 liter med effektivitetsklasse 21 A.  
Pulverapparat som eneste slokkeutstyr må være minimum 6 kilo.  
Testede og godkjente skum- og pulverapparater skal være røde.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ikke informert om at det er utført arbeider med dreneringen/fuktsikringen siden byggeår, og det er ikke informert om dreneringstype.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fukt i innforet vegg mot terreng, som tyder på at dreneringen har begrenset effekt. Se avsnitt "Rom under terreng" for ytterligere beskrivelse.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering - tilbygg

Det er ikke informert om at det er utført arbeider med dreneringen/fuktsikringen rundt tilbygget siden byggeår, og det er ikke informert om dreneringstype.

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

**Årstall:** 1970 **Kilde:** Andre opplysninger: Fullmektig informerer at tilbygget er fra 1970-tallet.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Forventet brukstid for drenering med smøremembran er vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold. Dreneringen er 55 år gammel.

Det er påvist misfarginger på innsiden av grunnmuren i kryperom under tilbygget. Dette er indikasjon på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Åpne sprekker i grunnmur kan medføre at vann kommer inn i konstruksjonen og til innenforliggende bygningsdeler, og dersom vann i sprekker fryser vil sprekker kunne utvikle seg ytterligere. Sprekker må utbedres, og det anbefales rådgøring med fagperson for å fastslå årsak og metode for utbedring.



Sprekker i utvendig puss på grunnmur



Sprekker i utvendig puss på grunnmur



Sprekker i utvendig puss på grunnmur

## TG 2 Grunnmur og fundamenter - tilbygg

Tilbygget har betonggrunnmur.

Årstall: 1970

Kilde: Andre opplysninger: Fullmektig informerer at tilbygget er fra 1970-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skade i grunnmurens nord-vestlige hjørne.

Det er også påvist løs og avflasket maling/puss på grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpne skader i grunnmur kan medføre redusert bæreevne og at vann kommer inn i konstruksjonen og til innenforliggende bygningsdeler, og dersom vann i åpninger fryser vil skader kunne utvikle seg ytterligere. Skader må utbedres, og det anbefales rådgøring med fagperson for å fastslå årsak og metode for utbedring.

Løs maling/puss kan utbedres.



Skade i grunnmur og løs og avflasket maling/puss

## TG 3 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur av stablet naturstein langs nordsiden av grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjeller er over 0,5 meter og det er derfor iht. dagens forskrift krav om rekkverk eller annen sikring mot fall.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimatet er for etablering av rekkverk langs hele forstøtningsmuren. Merk at det kan være rimeligere løsninger som etablering av blomsterkasser eller lignende som hindrer fall.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Forstøtningsmur

## Forstøtningsmurer - 2

Det er også forstøtningsmur langs innkjørsel til garasjen. Muren er av stablet naturstein.

**Årstall:** 1970      **Kilde:** Andre opplysninger: Fullmektig informerer at tilbygget er fra 1970-tallet.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Deler av forstøtningsmuren har nivåforskjell over 0,5 meter og iht. dagens forskrift er det krav om sikring ved rekkverk eller annen type sikring.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimatet er for etablering av rekkverk langs ca. 2,0 meter langs forstøtningsmuren. En annen løsning er å fylle masser på underliggende nivå for å få nivåforskjell under 0,5 meter.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Forstøtningsmur langs innkjørsel til garasjen

## Terrengforhold

Terrengforholdet rundt boligens østlige, vestlige sider har fall mot sør. Nordsiden var på befaringstidspunktet snødekt, men synlige områder har fall mot grunnmur. Sørlig side var også snødekt, men synlige deler av terrenget inntil grunnmuren har dårlig fall eller flatt terreng fra grunnmuren.

## Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er påvist andre avvik:

Terrenget faller inn mot grunnmuren ved forstøtningsmur (TG3).

Andre avvik: Området ligger i NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette betyr at dersom det skal foretas spesifikke tiltak i området, må det avklares om et planlagt tiltak ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Andre tiltak: Kontakt kommunen eller NVE for mer informasjon vedrørende aktsomhet for kvikkleireskred ved tiltak på eiendommen.

Det må foretas terrengjusteringer eller andre tiltak for å hindre maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Kostnads for tiltak og hva som er det mest kostnadseffektive og varige tiltaket kan jeg ikke konstatere. Det anbefales derfor rådføring med fagperson for riktig og varig løsning og kostnadsestimat. Kostnadsestimatet er for rådføring med fagperson.

Fuktsikring og drenering kan ha behov for tiltak, som beskrevet i avsnitt "Fuktsikring og drenering", og dersom det skal utføres arbeider med dette, vil det være naturlig å utføre tiltak mtp. fall mot grunnmur samtidig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fall mot grunnmuren

## Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er septiktank (felles med naboer) med overløp til offentlig avløpsnett.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1959. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger rapport fra entreprenør for arbeider med nye utvendige avløpsledninger i 2023.

Med utvendige vann- og avløpsrør menes rør som er utenfor bygningskroppen, vanligvis fra grunnmur og ut. Disse ledningene er skjulte.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke informert om at det er utført arbeider med utvendige vannledninger siden byggeår og godt over halvparten av den forventede brukstiden er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Utvendige vannledninger bør sjekkes av fagperson for å fastslå type materiale og om det er behov for utskiftinger eller andre tiltak på anlegget.

## ! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type og alder er ukjent. Tanken er ikke besiktiget.

Tanken er ifølge fullmektig felles septiktank for Amtmannsgata nr 62, 64 og 66.

#### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå tilstand, alder og materiale for å kunne vurdere om det er behov for tiltak.

## ! TG 0 Oljetank

Oljetanken er rensert og fylt med grus, rør er fjernet og innvendige rør er blindet. Dokumentasjon foreligger.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**185 m<sup>2</sup>/169 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vindfang, 2 Gang, 4 Soverom, 2 Bad, Kjøkken, Stue, Peisstue, Garasje, Trapperom, Vaskerom, Badstue, 3 Bod, Kryperom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 200 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 4 050 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**2 200 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**2 200 000**

## Markedsvurdering

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

Planløsningen er god med alle hovedfunksjoner i 1. etasje (soverom, oppholdsrom, kjøkken og bad) og det er soverom, bad, badstue og vaskerom og boder i underetasjen.

Generelt har bygningsmassen oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.

Eiendommen ligger i østlige del av Amtmannsgata i Vadsø, ca. 1 km fra Vadsø sentrum.

Området er et veletablert boligområde som består av eneboliger og flermannsboliger og har lite gjennomgangstrafikk.

Boligområdet er barnevennlig og rolig. Det er dagligvarebutikk innenfor få minutter gangavstand.

Det er nært til den lokale badestranden og Nord for eiendommen er det bl.a. naturområde, snøscooter- og skiløyper, fiskevann og turstier.

Markedsverdien på denne eiendommen sammenlignes med prisbilde fra Eiendomsverdi.no og er satt med bakgrunn i eiendommens standard, beliggenhet, størrelse og dagens boligmarked.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Myrkroken 6 ,9803 VADSØ 93 m² 1975 3 sov	08-01-2025	1 650 000	<b>1 550 000</b>		1 550 000	<b>16 667</b>
2 Bergstien 1 ,9803 VADSØ 121 m² 1947 4 sov	02-08-2023	2 150 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>16 529</b>
3 Sundelins gate 7 ,9803 VADSØ 148 m² 1969 4 sov	19-04-2023	2 200 000	<b>1 930 000</b>		1 930 000	<b>13 041</b>
4 Peder Norviks gate 5 ,9803 VADSØ 163 m² 1968 2 sov	13-11-2024	1 800 000	<b>1 850 000</b>		1 850 000	<b>10 756</b>
5 Peder Norviks gate 16 ,9803 VADSØ 133 m² 1970 3 sov	13-04-2025	1 990 000	<b>1 750 000</b>		1 750 000	<b>9 259</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

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

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 370 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 800 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 800 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 050 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

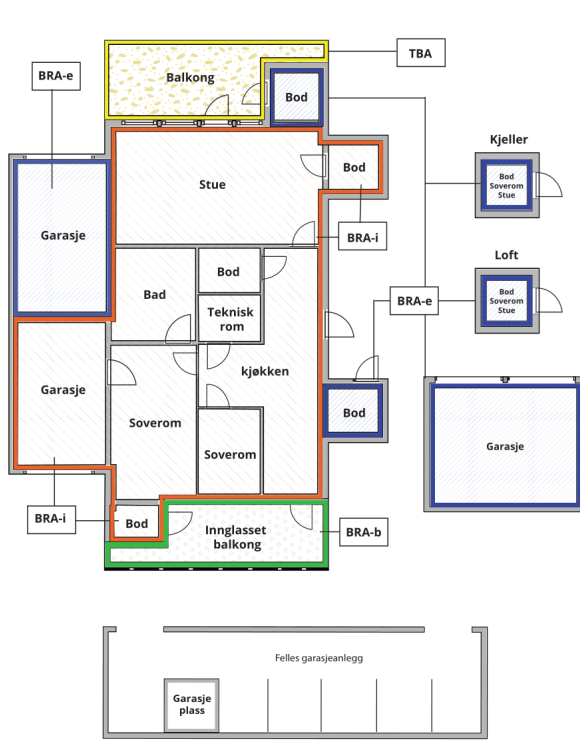
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boden
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, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	103	16		119	26
Underetasje	66			66	
<b>SUM</b>	<b>169</b>	<b>16</b>			<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>185</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue, Peisstue, Trapperom	Garasje	
Underetasje	Gang m/trapp, Soverom, Vaskerom/teknisk rom, Badstue, Bod, Bod 2, Soverom 2, Bad	Utvendig bod, Kryperom	

### Kommentar

Ekstern bod i underetasje (under tilbygget) har ikke målbart areal pga. himlingshøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger over underetasje viser ikke 2 soverom, badstue, bad og bod. Disse rommene er på tegninger vist som "ikke utgravd", "disp.", "matbod" og "brensel".

Pga. avvik fra byggemeldte og godkjente tegninger tas det spesifikt forbehold om at det kan være ulovlige bruksendringer som krever søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)
<b>Enebolig</b>	162	23

### Kommentar

Enebolig Utvendig bod i underetasje (under tilbygget) har ikke målbart areal pga. himlingshøyde.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Svein Kandola	Takstingeniør
	Marianne Piippo Jenssen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	10	555		0	822.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Amtmannsgata 64

### Hjemmelshaver

Jenssen Ragnhild Piippo

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i østlige del av Amtmannsgata i Vadsø, ca. 1 km fra Vadsø sentrum. Området er et veletablert boligområde som består av eneboliger og flermannsboliger og har lite gjennomgangstrafikk. Boligområdet er barnevennlig og rolig. Det er dagligvarebutikk innenfor få minutter gangavstand. Det er nært til den lokale badestranden og Nord for eiendommen er det bl.a. naturområde, snøscooter- og skiløyper, fiskevann og turstier.

Vadsø kommune tilbyr fritids- og kulturaktiviteter for store og små. Se kommunens hjemmesider for mer informasjon om mulighetene: [www.vadso.kommune.no](http://www.vadso.kommune.no)

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via til felles privat septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bebyggelse og anlegg i Kommuneplanens arealdel for Vadsø kommune.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Uskifte

## Forsikring

<b>Selskap</b> Gjensidige forsikring	<b>Avtalenr</b> 85616210	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Standard forsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.03.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	09.05.2025		Gjennomgått	10	Ja
Tegninger	17.04.1958		Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no		Markedsvurdering	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	23.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Fullmektig		Generell informasjon om eiendommen	Innhentet		Nei
Energiattest	27.05.2025		Gjennomgått	7	Ja
Eiendomskart	23.05.2025		Gjennomgått	1	Ja
Kommuneplanens arealdel samt kartutsnitt	21.05.2012		Gjennomgått	14	Nei
Byggetillatelse for bolig og tilbygg	24.03.1958		Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon utvendig avløp	01.11.2023		Gjennomgått	2	Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke vist		Nei
Forsikringsavtale			Ikke vist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	
2	29.05.2025	Fjernet vedlegg pga. størrelse

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperreren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktinnhold 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/UL6341>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
10	555				
Adresse Amtmannsgt 64			Byggeår	1959	
Postnr. 9800 VADSØ			Når kjøpte du boligen		
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

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

Gjensidige Forsikring

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet Polise-/avtale 85616210

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver Ragnhild Piippo Jenssen

## SELGER 1

Etternavn	Jenssen	Fornavn	Ragnhild Piippo
Ny adresse		E-post	
Postnr.	9800	Tel. priv.	
	Sted VADSØ	Mobil	

## SELGER 2

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

## BAD/VASKEROM:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12 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:

Fjerna badekar, installert dusjkabinett, Nytt toalett  
Mener det er Bønd og Bøyg A/s Vadø som har utført jobben

13 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vet ikke, durfer kryssset nei.

14 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

15 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:

Utvendig rør fra hus til felles anlegg skifta i 2023, se rapport

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:

Ja, se rapport. Utført av Birger Melnes A/s og Bønd og Bøyg A/s.

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Felles septik med Amtmannsgt 62, 64 og 66

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

Nei  Ja 

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

Autlematsikringer installert antagelig på 1990-tallet  
Saxi Installasjon

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

 Nei  Ja

Hvis ja, når?

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

 Nei  Ja

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

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Fjerning av oljetank Oljetank forsikringsmessig avkjøpt av Kikkjoki AS. Elkabler installert og oppgradert av Bend og Bøy. Se kuttløsing.

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:

Festkriftsmessig frakjøpet, se pkt 10

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:

Se pkt 10

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnslag/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?

Kjeller er innredet og tidligere garasje er gjort om til soverom og er isolert, antagelig på 1970-tallet. Vet ikke noe mer om det.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Vet ikke/ukjent

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?

Ukjent, men ingen kjente plager

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Alle byggepapirer er tilsendt takstmann, og skal vel vedlegges rapporten

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:

Tillbygg m/gerasje på 1970 tallet, se tilsendte papirer.

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester 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, bad osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

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

Vi er 3 søsken som har fylt ut egenerklæring etter beste evne/skjønn.  
Ingen av oss har bodd i boligen de siste 50-årene. Boligen ble bygget av våre foreldre og de er de eneste eierne.  
Vi søsken har gjennom fremtidsfullmakt tillatelse til å selge boligen for vår mor. Det er vedlagt dokumentasjon på den jobben vi vet er gjort.  
Resten er basert på det vi mener å huske.

Sted / dato

Vadø 9/5-2025

Sign. selger 1

Hoffensen

Sign. selger 2

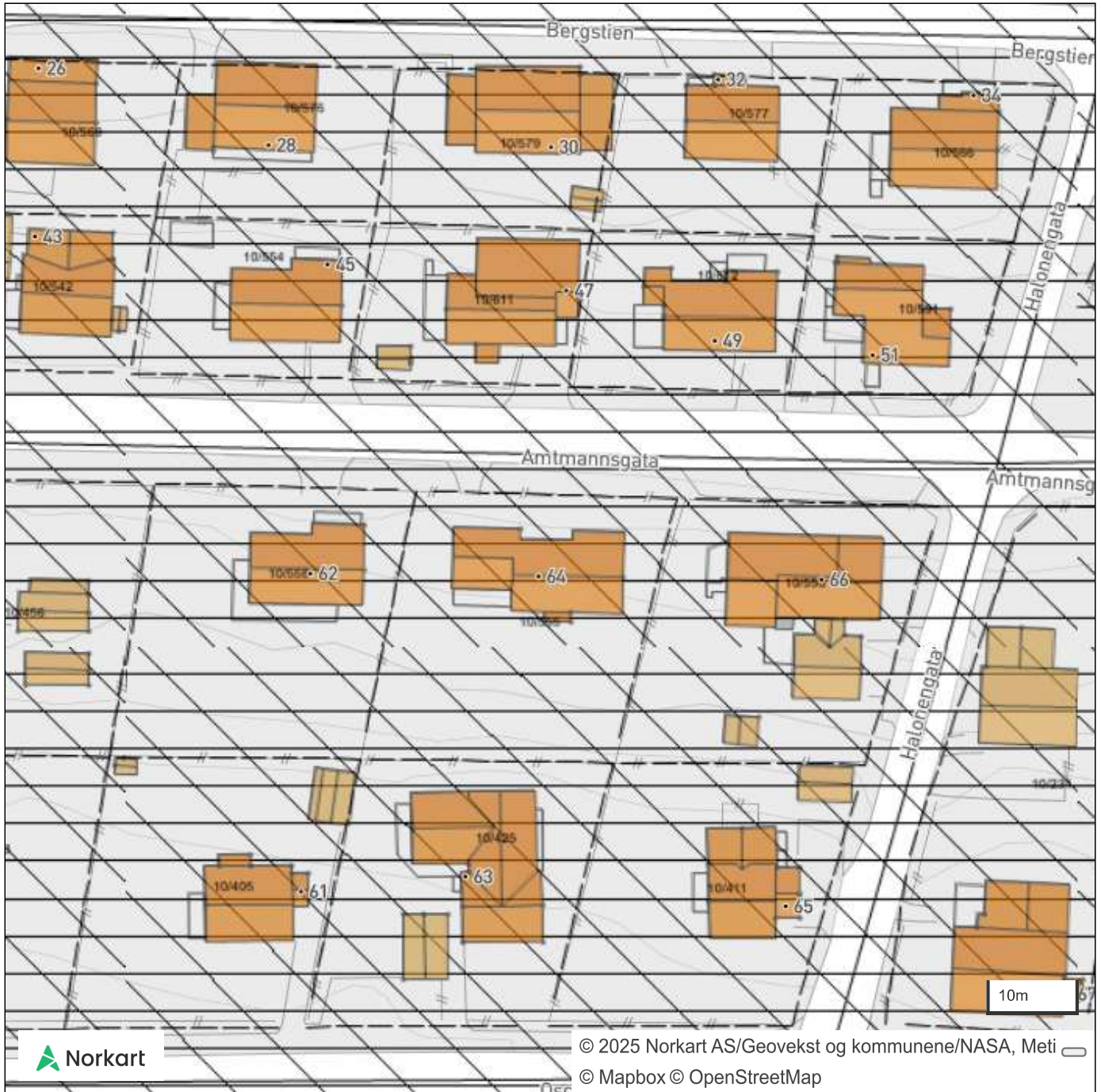
Rolf Paul Jensen



Senterposisjon: 1057093.06,  
 Koordinatsystem: EPSG:25833  
 Utskriftsdato: 23.05.2025

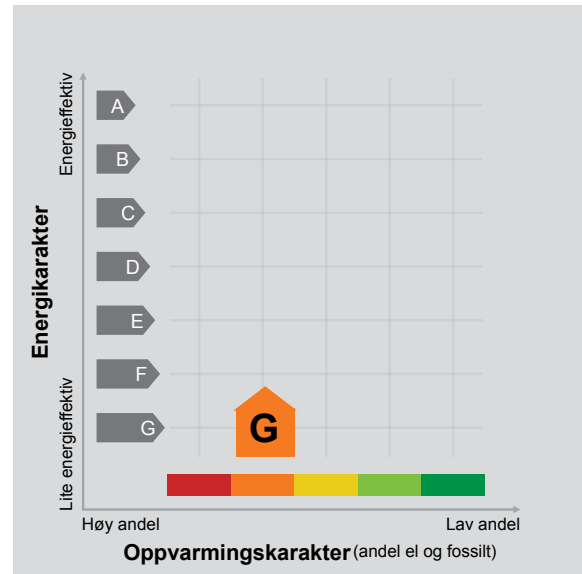
0 5 10 15 20m

# Amtmannsgata 46, Vadsø kommune



# ENERGIATTEST

Adresse	Amtmannsgata 64
Postnummer	9800
Sted	VADSØ
Kommunenavn	Vadsø
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	555
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11644538
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126973
Dato	27.05.2025



**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](http://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)

- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Montering tetningslister**

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

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Vask med fulle maskiner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1959
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	185
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

### Tiltak 4: 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 vegg.

### Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

## **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 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: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

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

### **Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

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

### **Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning 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 20: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**

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

### **Tiltak 21: Installere varmpumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

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

### **Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

### **Tiltak 23: Installere solvarmeanlegg**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 24: 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 25: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs**

#### **Tiltak 26: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 27: 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 28: 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 29: 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 på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 30: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

#### **Tiltak 31: 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.