





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Oscarsgate 66, 9800 VADSØ
 VADSØ kommune
 # gnr. 10, bnr. 310

Markedsverdi

3 950 000

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



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 22025-1218

Referansennummer: XK1506

Autorisert foretak: Varjjat takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kandola

Vår ref: 220258-1218



VARJJAT TAKST AS
EIENDOMSTAKSERING



Medlem av



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

Norsk takst

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



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

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

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

VARJJAT TAKST AS

Selskapet ble etablert i 2023 av Ingvald Andersen og Svein Kandola med formål å utføre taksering av eiendommer og bygningrådgiving.

Vi utfører tilstands- og reklamasjonsrapporter og verdi- og forhåndstakster samt tomtetakster i hele Øst-Finnmark.

Vi har lang erfaring innen taksering med takstingeniør Ingvald Andersen som har lang erfaring fra byggebransjen og takstyrket. Takstingeniør Svein Kandola er utdannet byggingeniør og har erfaring blant annet innen taksering, byggebransjen, lovverk, prosjektering og byggesøknader.

Vi har hovedkontor i Nesseby med filial i Vadsø.



Rapportansvarlig

Svein Kandola

Uavhengig Takstingeniør

kandola.svein@gmail.com

414 78 092



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er av pappshingel.

Det er takrenner og nedløp av stål.

Hovedkonstruksjon er med laftet plank i hoveddel og bindingsverk konstruksjoner i den tilbygde delen.

Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel.

Hoveddelen har prefabrikkerte A-takstoler med luftet konstruksjoner mellom undertak av diffusjonsåpen duk og taktro.

Det er i bjelkelaget mellom loftet og 2. etasje klargjort utsparing for videreføring av trapp opp til loft i trapperom.

Tilbygget har prefabrikkerte W-takstoler med luftet konstruksjoner mellom undertak av diffusjonsåpen duk og taktro.

Takkonstruksjonen over carporten som strekker seg mellom tilbygget og garasjen er gjenbygd.

Det er adkomst via luker med stige opp til kaldloft.

Ut over at det er synlige ender av ståldragere fra kaldloft over tilbygget, er det ikke synlig takkonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er fabrikk malt ytterdør med glass fra 2016, og balkongdør i stua fra 2012.

Veranda av impregnert treverk, med adkomst fra stua og bakkeplan.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulv med laminat/klikkvinyll, parkett, belegg og fliser. Det er elektriske varmekabler i enkelte gulv.

Vegger har tapet, trepanel og smartpanel.

Himlinger har himlingsplater, trepanel og smartpanel. Det er spotter i enkelte himlinger.

Hoveddelen har etasjeskiller av trebjelkelag av mellom etasjene. Gulv mot grunn av betong i den tilbygde delen.

Boligen har teglsteinspipe med elementpipe fra kaldloft og over tak. Det er eldre vedovn i stua. Det er sotluke på kjøkkenet. Pipa er rehabilitert i 2013 med keramisk rørinnsats.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med adkomst via åpning i grunnmur.

Boligen har innvendig trapp med MDF-vanger og eiketripp.

Innvendige dører er fabrikkmalte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Eier informerer om at det ikke foreligger dokumentasjon for alle arbeider.

Vegger har fliser. Innvendig tak har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall på gulv mot sluk under badekaret er målt til 1:50 fra dør til garderobe/tørkerom. I dusjen er det lokalt fall fra oppkant (dusjens avgrensing) til sluk.

Det er stedvis fall under minimumskravet på 1:100, og det er ikke etablert oppkant ved dørterskel til gangen.

Det er 3 stk. plastsluker med synlige slukmansjetter. Vegger og gulv har ifølge eier smøremembran.

Rommet har veggmontert toalett med innebygd systerne, badekar, dusjnise med glassdør og opplegg for vaskemaskin i egen nisje.

Det er elektrisk bryterstyrt avtrekksvifte i yttervegg i dusjen.

Det er tilluftsventilering via spalte over sluk bak

vaskemaskin/tørketrommel, og via åpning under dørblad.

Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %, som er tørt.

Bad i 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Eier informerer om at det ikke foreligger dokumentasjon for alle arbeider.

Vegger har fliser. Innvendig tak har smartpanel og spotter.

Gulvet har fliser. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til 4:100 (2 cm over 50 cm) fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved dørterskel og topp slukrist er målt til 20 mm.

Det er etablert oppkant på 10 mm mellom dusjen og resten av gulvet.

Det er plastsluk og smøremembran med synlig slukmansjett. Vegger og gulv har ifølge eier smøremembran.

Badet har innredning med helstøpt servant og overskap, veggmontert toalett med innebygd systerne og dusjhjørne med glassvegg- og dør.

Det er elektrisk fuktstyrt vifte montert i yttervegg.

Hulltaking er foretatt fra tiliggende gang uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %, som er tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter av eik. Det er laminert benkeplate med nedfelt vask. Det er tapet på vegger mellom benkeplater og overskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er badstue i forbindelse med bad 1. etasje. Himling og vegger har trepanel, gulv har fliser og plastsluk med synlig slukmansjett.

Det er benker av heltre. Det er vegghengt kran.

Badstuen har elektrisk badstuoovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Samlestokker for vann er i rom bak vaskemaskin og tørketrommel.

Rommet har membran på gulv og det er avrenning til sluk.

Det er hovedstoppekran og kommunal vannmåler under trappen.

Avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon med ventilert i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer, og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i et lite rom med adkomst fra under trappen. Det er sluk i gulv.

Boligen har åpent og delvis skjult elektrisk anlegg. Det er nyere sikringskap med automatsikringer.

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.

Grunnmur av betong med prosentstein. Etter byggeskikk fra byggeåret ble det ikke brukt armering i betongen. Grunnmuren er ifølge eier markisolert mot vest og øst.

Det er forstøtningsmur av betongstein mellom garasje og carport.

Det er lett skrående terreng i området rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast fra 2011. Det er offentlig tilknytning til vann og avløp via private stikkledninger.

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

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 272 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 222 m ² |
| Totalpris | 3 950 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

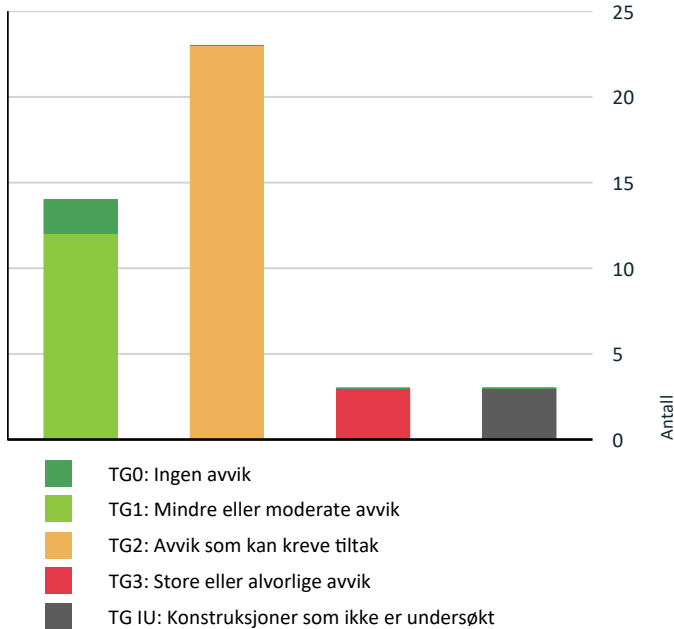
Lekehus

- Det foreligger ikke tegninger

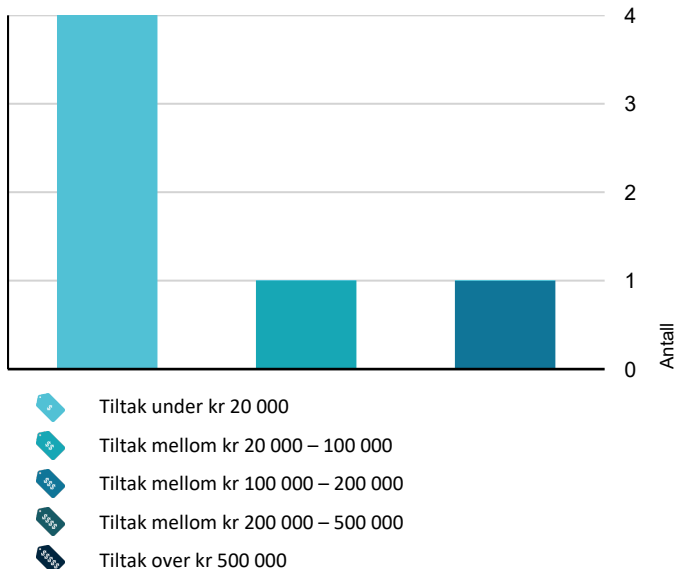
Pga. manglende tegninger tas det spesifikt forbehold om at bruk kan være avhengig av søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle bygningsdeler er i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler. I mange tilfeller kan levetiden være både lengere og kortere enn antatt i forhold til levetidstabellen. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering. Normalt vil konstruksjonene være bygget opp etter gjeldende forskrifter og brannkrav for byggeåret.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! | Innvendig > Kryp kjeller | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Drenering | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1946

Kommentar
Tømmerkonstruksjon er ifølge eier fra 1913.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|-----------|----------------------------------------------------------------------------|
| 2016 | Tilbygg | Tilbygg mot nord og carport mellom bolig og garasje. |
| 2012 | Ombygging | Ombygging av takkonstruksjoner fra flatt tak til A-takstoler i hoveddelen. |

UTVENDIG

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på carporten er av pappshingel.

Taket er besiktiget fra bakkenivå, og det var på befaringstidspunktet snødekt tak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, samt at det var snødekt, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på eller ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket avvik under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger avvik som en besiktigelse på taket kan avdekke når det er snøfritt. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen er ikke besiktiget på grunn av snødekke og nivåforskjell til underliggende terreng, noe som medførte at det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre nærmere inspeksjon på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere inspeksjon av taktekkingen når taket er snøfritt og under sikre forhold.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller avvik på taket ikke blir avdekket, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer eller andre bygningsmessige skader over tid.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel.

Taket er besiktiget fra bakkenivå, og det var på befaringstidspunktet snødekt tak.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, samt at det var snødekt, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på eller ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket avvik under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger avvik som en besiktigelse på taket kan avdekke når det er snøfritt. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen er ikke besiktiget grunnet snødekke på taket og nivåforskjell til underliggende terreng, noe som medførte at det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre nærmere inspeksjon på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en ny kontroll av taktekkingen når taket er snøfritt og under sikre forhold.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller avvik ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader på takkonstruksjonen.



Snødekt tak

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er takrenner og nedløp av stål.

Hoveddelen har takrenner og beslag fra 2011, og carporten fra 2015.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

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

Carporten/tilbygget mangler nedløp fra takrenner.

Eier opplyser om at det er lekkasje og feil fall på takrenner mellom garasje og boligen.

Takbeslag er pga. snødekke og nivåforskjell til underliggende terreng ikke undersøkt.

TG3:

Det mangler snøfangere på taket som var krav på oppføringstidspunktet. Det mangler snøfangere på hele taket iht. dagens forskriftskrav, teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Utdrag fra TEK17: § 10-3 (2): "Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg."

Utdrag fra veiledning til § 10-3 (2): "I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret."

Manglende snøfangere/rassikring er iht. takets oppføringstidspunkt brudd på forskriftskrav, og det gis derfor TG3 iht. NS3600:2018 pkt. 12.1 Fastsetting av tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra takrenner for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og nærliggende konstruksjoner.

Takrenner bør utbedres slik at vann renner mot nedløp og eventuelle lekkasjer bør tettes.

Takbeslag bør undersøkes nærmere når forholdene tillater det, da utilstrekkelig kontroll kan medføre risiko for skjulte skader eller feil.

Kostnadsestimat er for påviste TG3-avvik:

Snøfangere må monteres på taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og for å hindre fare for snøras som kan skade personer eller eiendom.

Merk at det ikke er undersøkt om montering av snøfangere eller annen rassikring kan medføre ytterligere inngrep i takkonstruksjonen mtp. innfestinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utilstrekkelig bortledning av takvann

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon er med laftet plank i hoveddel og bindingsverk konstruksjoner i den tilbygde delen.

Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel.

Hoveddelen er etterisolert, men eier er usikker på hvor mye og om det er utført på ut- eller innsiden.

Tilbyggets konstruksjoner er fra 2016, mens hoveddelen er fra byggeår, kledning er fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler musesperre i nederkant av kledningsbord mot grunnmur på hoveddel. Tilbygget har synlig musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres musesperre i nederkant av kledningsbord mot grunnmur på hoveddelen for å hindre at mus og andre skadedyr tar seg inn i konstruksjonen.

Manglende musesperre medfører økt risiko for skader på isolasjon og trekonstruksjoner, samt redusert levetid på veggkonstruksjonen.



Mangler musesperre i nederkant av kledningsbord mot grunnmur på hoveddel

TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen over carporten som strekker seg mellom tilbygget og garasjen er gjenbygd.

Ut over at det er synlige ender av ståldragere fra kaldloft over tilbygget, er det ikke synlig takkonstruksjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjonen bør undersøkes for skader og avvik ved at det etableres adkomst.

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygging og utførelse av takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og manglende tilgang er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader eller feil utførelse.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Hoveddelen har prefabrikkerte A-takstoler med luftet konstruksjoner mellom undertak av diffusjonsåpen duk og taktro.

Det er i bjelkelaget mellom loftet og 2. etasje klargjort utsparring for videreføring av trapp opp til loft i trapperom.

Adkomst via luke med stige opp til loft.

Tilbygget har prefabrikkerte W-takstoler med luftet konstruksjoner mellom undertak av diffusjonsåpen duk og taktro. Adkomst via luke med stige opp til kaldloft.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Loftet



Loft over tilbygget

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Alder på vinduer er varierende, fra 1986, 2004-2005, 2012 og 2015.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vindu mot vest i stuen har indikasjoner på fuktmerker mellom glassene, som betyr at det kan være punktert.

Det er vindu som er vanskelig å åpne/lukke i gang i 1. etasje.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ut vinduet med fuktmerker mellom glassene, da punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne og kan føre til ytterligere skader.

Vinduet som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Det bør monteres beslag på nederste vannbrett og utvendig omramming bør tilpasses for å hindre fuktopptak i treverket, slik at risiko for fukt- og råteskader reduseres.



Utvendig vindusomramming

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er fabrikk malt ytterdør med glass fra 2016, og balkongdør i stua fra 2012.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda av impregnert treverk, med adkomst fra stua og bakkeplan. Trekkverk med høyde på ca. 90 cm. Alder er ikke opplyst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Konstruksjonen har betydelige skjevheter, og rekkverket er løst festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Konstruksjonen bør rettes opp, og rekkverket må festes forsvarlig for å unngå risiko for personskade og ytterligere konstruksjonsskader. Skjevheter og løst rekkverk kan føre til redusert sikkerhet og økt fare for ulykker.

Kostnadsestimatet er for oppretting, ikke utskifting av eksisterende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har gulv med laminat/klikkvinyl, parkett, belegg og fliser. Det er elektriske varmekabler i enkelte gulv. Vegger har tapet, trepanel og smartpanel. Himlinger har himlingsplater, trepanel og smartpanel. Det er spotter i enkelte himlinger.

Alder på overflater er varierende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige svellinger i laminatgulv skjøter i stue/kjøkken.

Gulvoverflater har stedvis glippe mot gulvlister.

Det er påvist bom (dårlig limt) under to fliser i gang m/trapp, samt at det mangler en flis innerst mot vegg under trappen.

Tømmervegg mellom gang m/trapp og kjøkken er synlig skjev. Dette er gammel konstruksjon som ifølge eier er fra 1913.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av laminatgulv med svelling i skjøter for å unngå videre skader og redusert levetid på gulvet.

Glipper mellom gulvoverflater og gulvlister bør tettes for å forhindre smussansamling og mulig fuktinntrengning, som kan føre til ytterligere skader på gulv og lister.

Manglende flis bør ettermonteres for å unngå ytterligere skade og sikre et funksjonelt og estetisk tilfredsstillende gulv.

Fliser med bom bør følges opp for utvikling. Dersom det oppstår sprekker i fliser eller fuger, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og nødvendige tiltak, for å unngå ytterligere skade og redusert funksjon.

Skjeve veggkonstruksjoner bør rettes opp om mulig, eventuelt kan de avstives for å unngå utvikling over tid. Skjeve vegger kan medføre redusert funksjonalitet og påvirke estetikk og stabilitet.



Svellinger i gulvoverflate



Mangler flis

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn av betong i den tilbygde delen.
Det er varmekabler i gulv.

Det er ikke målt høydeavvik over standardens krav til godkjente måleavvik.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Hoveddelen har bjelkelag av tre mellom etasjene.

Eier opplyser om at gulv er revet og bygd opp igjen i badene i begge etasjer i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på 23 mm innenfor 2 meter mellom spisestue og kjøkkenet.

Det er målt høydeforskjell på 30 mm innenfor 2 meter på soverom mot øst i 2. etasje.

Det er målt høydeforskjell på 40 mm gjennom hele rommet på soverommet mot nord i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing.

Store høydeforskjeller kan medføre ujevn slitasje, redusert bokomfort og økt risiko for skader på gulv og innredning.

Kostnadsestimatet er for utbedring av de påviste høydeavvikene.

Målinger er utført iht. minstekrav i NS3600:2018, og det kan ikke utelukkes at det er flere rom med avvik i høydeforskjeller. Dette krever ytterligere målinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt høydeforskjell på soverom mot nord. Bilder viser avvik gjennom hele rommet, på 40 mm.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med elementpipe fra kaldloft og over tak. Det er eldre vedovn i stua. Det er sotluke på kjøkkenet. Pipa er rehabilitert i 2013 med keramisk rørrinnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ubrennbar plate foran vedovnen strekker seg ikke langt nok ut (300 mm) fra vedovnens åpning.

Det er ikke framlagt monteringsanvisning for vedovnen, noe som gir usikkerhet om korrekt montering og bruk.

Det er ikke montert ubrennbar plate under sotluken.

TG3:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ubrennbar plate foran vedovnen som strekker seg minimum 300 mm ut fra ovnens åpning, for å redusere risikoen for brann.

Monteringsanvisning for vedovnen bør fremskaffes for å sikre at ovnen er korrekt installert og at sikkerhetskrav er ivaretatt. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om installasjonens kvalitet og sikkerhet.

Det bør monteres ubrennbar plate under sotluken for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell glødesmitte.

Kostnadsestimatet er for utbedring av påviste TG3-avvik: Brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke må fjernes eller beskyttes med ubrennbart materiale, for å unngå økt brannfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sotluke på kjøkkenet

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med adkomst via åpning i grunnmur.

Det er synlig etablerte ventiler i krypkjeller under bad og gang m/trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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.

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren som ligger under bad og gang med trapp.

Krypkjelleren er ikke besiktiget på grunn av fastfrosset luke, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre inspeksjon av denne delen.

Det er synlig at det mangler fuktsperre på bakken i krypkjelleren.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi den er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner. Dette skyldes fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader i de tilgjengelige delene, kan det likevel ikke utelukkes at det foreligger skader i eller i tilknytning til krypkjelleren, spesielt i de utilgjengelige områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres adgang til alle deler av krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Det anbefales å legge fuktsperre på bakken for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende adgang og fuktsperre medfører økt risiko for skjulte skader, sopp, råte og dårlig inneklima.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp med MDF-vanger og eiketripp.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fabrikkmalte fyllingsdører.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

VÅTROM

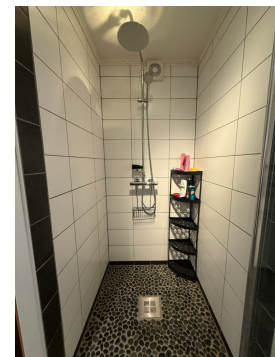
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Eier informerer om at det ikke foreligger dokumentasjon for alle arbeider.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har fliser. Innvendig tak har himlingsplater.

Dokumentasjon er ikke fremlagt. Arbeider er ifølge eier utført av fagfolk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til garderobe/tørkerom og omramming rundt dører til garderobe/tørkerom og til badstuen er innenfor dusjens våtsone. Det er ikke informert om eller påvist at det er benyttet løsninger som er egnet for fuktpåkjenningen plasseringen medfører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes om dør og omramming er tilpasset plassering i våtsone, og eventuelt utbedres med fuktbestandige materialer eller løsninger.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for fuktskader og redusert levetid på dør og omramming.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

⚠ TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall på gulv mot sluk under badekaret er målt til 1:50 fra dør til garderobe/tørkerom. I dusjen er det lokalt fall fra oppkant (dusjens avgrensning) til sluk. Det er stedvis fall under minimumskravet på 1:100, og det er ikke etablert oppkant ved dørterskel til gangen. Funksjonstest av dusjen viser at vann renner til sluk, og vann som eventuelt kommer ut av dusjen renner effektivt til sluk under badekaret.

Arbeider er ifølge eier utført av fagfolk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige sprekker i silikonfuger i dusjen. Årsaken vurderes å være alder og manglende vedlikehold.

Det er ikke målt fall til sluk bak vaskemaskiner på grunn av utilgjengelig sluk. Dette medfører usikkerhet med hensyn til avrenning av lekkasjevann til sluk. Det er heller ikke fall til sluk i dusjen fra resten av rommet, og det er derfor kun hensyntatt sluk under badekaret i vurderingen.

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel mot gangen er målt til 20 mm, som er dårligere enn forskriftens minstekrav på 25 mm. Formålet med dette kravet er å unngå at eventuelt lekkasjevann renner ut av rommet.

To fliser ved dør til garderobe/tørkerom er skiftet på grunn av sprekker. Det har i ettertid oppstått sprekk i tilleggende flis, noe som indikerer at dette er et problem som utvikler seg. Det er også påvist sprekk i flis under ett av badekarets føtter.

Årsak til at det oppstår sprekker i fliser kan blant annet være bevegelser i underlaget (gulvet) eller fuktproblemer.

Det er i tillegg påvist en del fliser med bom (hulromslyd under). Fliser er kontrollert for hulrom ved bruk av metallgjenstand som hamres forsiktig mot flisoverflaten for å høre etter unormale lyder. Alle tilgjengelige fliser er undersøkt. Vurdering av avvik er forskjellig ut ifra mønsteret hulrommet forekommer på. Ved registrering av hulrom på tilfeldige steder i våtrommet, som i dette tilfellet, vurderes årsaken til å være utilstrekkelig heft mellom fliser og flislim ved legging av fliser. Det kan imidlertid ikke utelukkes at årsaken er bevegelser i underlaget eller fuktproblemer.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Kun tilbud på arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfuger er gjenstand for jevnlig vedlikehold og bør utbedres/skiftes ut for å ivareta funksjonen som er å hindre vanninntrengning og sopp/muggvekster.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsak til sprekker og hulromslyder i fliser, samt for å vurdere fallforhold og avrenning til sluk, spesielt bak vaskemaskiner hvor sluk er utilgjengelig.

Utbedring av fliser med sprekker og hulromslyder anbefales for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Manglende høydeforskjell ved dørterskel bør utbedres for å forhindre at lekkasjevann renner ut av rommet, da dette kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon på utførte arbeider gir usikkerhet om utførelsens kvalitet, og det anbefales å, om mulig, innhente dokumentasjon for å redusere risiko for skjulte feil.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er 3 stk. plastsluker med synlige slukmansjetter. Vegger og gulv har ifølge eier smøremembran.

Arbeider er ifølge eier utført av fagfolk.

Eier informerer: Gulvbjelker er 2"6" cc30, 30mm sponplate, påstøp med varmekabel, i hele gulvet, så påført smøremembran på hele rommet med hjørnemansjetter og forsterkning i alle overganger. 3 lag med Ardex smøremembran i rommet, 5 lag i dusjsone.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Det er avvik i membran. Det er etablert et avgrenset rom under trappen med åpning i vegg til badet (bak vaskemaskin). Rommet inneholder varmtvannstank, avrenning fra rørskap og sluk bak vaskemaskiner. Rommet er avgrenset med oppkant. Det er lagt smøremembran på gulvet og på oppkanten, men det er synlige sprekker i membranen mellom gulv og oppkant. Membranen er smurt på oppkant av treverk, og sprekker kan ha oppstått som følge av bevegelser i trevirket i oppkanten.

Sluk bak vaskemaskiner er vanskelig tilgjengelig, og det er utfordrende å undersøke for feil. Full tilgang krever at vaskemaskin/tørketrommel flyttes.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Kun tilbud på arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rom bak vaskemaskin/tørketrommel:

Det bør utbedres sprekker i membranen mellom gulv og oppkant for å sikre tett løsning og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Membranen bør påføres på egnet underlag, da smøremembran direkte på treverk gir økt risiko for bevegelser og nye sprekker. Tilgang til sluk bak vaskemaskiner bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, slik at eventuelle lekkasjer eller tette sluk oppdages og utbedres i tide.

Manglende dokumentasjon på utførte arbeider gir usikkerhet om utførelsens kvalitet, og det anbefales å, om mulig, innhente dokumentasjon for å redusere risiko for skjulte feil.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for fuktskader og råte i konstruksjonen, samt vanskeliggjort vedlikehold og inspeksjon.



Sluk i dusjen



Sluk under badekaret



Sluk bak vaskemaskin



Oppsprukket membran mellom gulv og vegg

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett med innebygd sisterne, badekar, dusjnise med glassdør og opplegg for vaskemaskin i egen nisje.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne.

Det er riss/sprekker rundt servantens sluk.

TG3: Det er påvist lekkasjer.

Det er ved funksjonstest påvist lekkasje fra avløpet under servanten, og lekkasje fra badekarets røropplegg (vanntilførsel).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Riss og sprekker rundt servantens sluk bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Kostnadsestimat er for utbedring av påviste TG3-avvik:

Lekkasje fra avløpet under servanten og fra badekarets røropplegg må utbedres snarest for å unngå ytterligere vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Riss/sprekker rundt servantens sluk



Fuktmerke i innredningen under servanten



Aktiv lekkasje fra badekarets røropplegg

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk bryterstyrt avtrekksvifte i yttervegg i dusjen. Eier informerer om at viften er 12 V og at den er godkjent for bruk i dusjen. Det er påvist ekstern trafo utenfor våtsone, som er krav ved løsningen.

Det er tilluftsventilering via spalte over sluk bak vaskemaskin/tørketrommel, og via åpning under dørblad.

For at en vifte skal være godkjent i dusj, må det være ekstern trafo utenfor våtsone, det må være tett gjennomføring i vegg med fall utover slik at vann ikke blir liggende i ventilasjonsrør.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Viften lager en del lyd ved oppstart, som eier informerer at viften er montert litt i klem etter forrige gang den ble rengjort.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viften bør monteres korrekt for å redusere støy og sikre korrekt funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert effekt eller funksjonssvikt, noe som kan medføre høy fuktighet i rommet og risiko for fuktskader.



Avtrekksvifte i dusjen

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %, som er tørt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Eier informerer om at det ikke foreligger dokumentasjon for alle arbeider.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har fliser. Innvendig tak har smartpanel og spotter.

Dokumentasjon er ikke fremlagt. Arbeider er ifølge eier utført av fagfolk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Dør og omramming er innenfor dusjens våtzone. Det er ikke informert om eller påvist at det er benyttet løsninger som er egnet for fuktpåkjenningen plasseringen medfører.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har fliser. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til 4:100 (2 cm over 50 cm) fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Høydeforskjell mellom topp gulv ved dørterskel og topp slukrist er målt til 20 mm.

Det er etablert oppkant på 10 mm mellom dusjen og resten av gulvet.

Dokumentasjon er ikke fremlagt. Arbeider er ifølge eier utført av fagfolk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel mot gangen er målt til 20 mm, som er dårligere enn forskriftens minstekrav på 25 mm. Formålet med dette kravet er å unngå at eventuelt lekkasjevann renner ut av rommet. Lekkasjevann fra toalettsterner kan medføre at vann kommer ut av rommet.

Det er påvist bom (hulromslyder) i de fem innerste flisene mot nord-øst i dusjen. Fliser er kontrollert for hulrom ved bruk av metallgjenstand (skrujern, stav eller lignende) som hamres forsiktig mot flisoverflaten for å avdekke unormale lyder. Alle tilgjengelige fliser er undersøkt. Vurdering av avvik avhenger av mønsteret hulrommet forekommer i. Når dette, som i dette tilfellet, er i et område som regelmessig utsettes for fritt vann (for eksempel i dusj), er det risiko for at flislimen har sluppet fra underlaget. Årsaken til dette kan være deformasjonsbevegelser i underlaget, for eksempel som følge av fukt.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Kun tilbud på arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel for å oppfylle forskriftskrav og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom ved lekkasje. Tiltak vil være etablering av tett oppkant på minimum 15 mm ved dørterskel.

Bom i fliser i dusjsonen bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov, da dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker, og øker risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon på utførte arbeider gir usikkerhet om utførelsens kvalitet, og det anbefales å, om mulig, innhente dokumentasjon for å redusere risiko for skjulte feil.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med synlig slukmansjett. Vegger og gulv har ifølge eier smøremembran.

Dokumentasjon er ikke fremlagt. Arbeider er ifølge eier utført av fagfolk.

Eier informerer: Utførelse som badet i 1.etg bygget samtidig. Gulvbjelker er 2"6" cc30, 30mm sponplate, påstøp med varmekabel, i hele gulvet, lagt på OSB plate fra dusjnasje på resten av gulvet som er limt og skrudd i gulv. Så påført smøremembran på hele rommet med hjørnemansjetter og forsterkning i alle overganger. 3 lag med Ardex smøremembran i rommet, 5 lag i dusj sone.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved rørgjennomføringer under servanten synlig at det er benyttet smøremembran, men det er avvik. Det er synlig at membran ikke er ført tilstrekkelig opp langs rør, og det er synlig at smøremembran ikke er ført opp langs vegg i servantens våtsone.

Det er ikke synlig løsning på overgang mellom gulv og sluk, noe som medfører usikkerhet ved tetthet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Kun tilbud på arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull oppføring av smøremembran rundt rørgjennomføringer og i våtsone ved servant bør utbedres for å hindre risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Usikkerhet rundt overgang mellom gulv og sluk medfører økt fare for lekkasjer og bør undersøkes nærmere for å sikre tilfredsstillende tetthet.

Manglende dokumentasjon på utførte arbeider gir usikkerhet om utførelsens kvalitet, og det anbefales å, om mulig, innhente dokumentasjon for å redusere risiko for skjulte feil.



Røde ringer visre manglende membran



Sluk i dusjen

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med helstøpt servant og overskap, veggmontert toalett med innebygd sisterne og dusjhjørne med glassvegg- og dør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er relativt kort avstand mellom toalettskålen og innredningen, noe som medfører at brukeren av toalettet må sitte skrått.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes om innredningen kan omplasseres eller endres for å bedre tilgjengeligheten til toalettet, da dagens løsning gir redusert brukskomfort og kan være upraktisk i daglig bruk.



Avstand mellom toalett og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk fuktstyrt vifte montert i yttervegg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel ved å montere en luftespalte i eller under dør, eller tilsvarende løsning. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter av eik. Det er laminert benkeplate med nedfelt vask. Det er tapet på vegger mellom benkeplater og overskap.

Kjøkkenet er ifølge eier fra rundt 2004.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilkobling av oppvaskmaskin til avløp er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilkoblingen til avløp bør utbedres av fagperson for å sikre korrekt funksjon og hindre risiko for lekkasjer og fuktskader i kjøkkeninnredningen og omkringliggende konstruksjoner.



Avløp under servant

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet er ifølge eier fra rundt 2004.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er badstue i forbindelse med bad 1. etasje. Himling og vegger har trepanel, gulv har fliser og plastsluk med synlig slukmansjett. Det er benker av heltre. Det er vegghengt kran.

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering. Det er kun ventilering via åpning av vindu.

Det er synlig sprekk i flis ved sluken.

Det er registrert bom (hulromslyd) under enkelte fliser i gulvet. Fliser sjekkes for hulrom ved bruk av metall (skrujern, stav eller lignende) som hamres forsiktig mot flisoverflaten for å høre etter unormale lyder. Alle tilgjengelige fliser undersøkes. Vurdering av avvik er forskjellig ut ifra mønster hulrommet forekommer på. Ved registrering av hulrom på tilfeldige steder i våtrommet, som i dette tilfellet, ansees årsak å størst sannsynlig være utilstrekkelig med flislim/heft ved legging av fliser pga. ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ventilering i vegger må lages.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i badstuen, ved å etablere ventil i yttervegg. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, noe som øker risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Flis med sprekk bør skiftes ut, eventuelt utbedres for å hindre videre utviklinger som kan skape skarpe kanter.

Fliser med bom bør kartlegges og holdes under oppsyn for utviklinger, eller skiftes ut for å oppnå tilfredsstillende tilstand. Bom under fliser kan føre til at flisene løsner over tid, noe som kan medføre ytterligere skader på gulvet.



Sluk i gulv

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuen har elektrisk badstuovn.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Samlestokker for vann er i rom bak vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har membran på gulv og det er avrenning til sluk.

Det er hovedstoppekran og kommunal vannmåler under trappen.

Eier informerer om at alt av rør-arbeider er utført av fagfolk.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del av røropplegget ligger under trappen, bak varmtvannstank, som gjorde at full besiktigelse av rør ikke lot seg utføre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør sørges for uhindret tilgang til røropplegg under trappen, slik at tilstand og utførelse kan kontrolleres, og ikke minst slik at eventuelle arbeider på røropplegg kan utføres uten fjerning av varmtvannstank.

Manglende besiktigelse medfører usikkerhet om eventuelle feil eller lekkasjer, noe som kan øke risikoen for skjulte skader på bygningen.



Røropplegg bak varmtvannstank/under trappen

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer, og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at anlegget kontrolleres av kvalifisert fagperson, og at nødvendig service utføres for å sikre driftssikkerhet og redusere risiko for driftsavbrudd, redusert virkningsgrad og økt slitasje på komponenter. Manglende service kan føre til høyere driftskostnader og forkortet levetid på varmepumpen.



Innvendig vifta

TG 1 Varmtannstank

Beskrivelse

Varmtannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i et lite rom med adkomst fra under trappen. Det er sluk i gulv.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Boligen har åpent og delvis skjult elektrisk anlegg. Det er nyere sikringskap med automatsikringer.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1946 Det er ikke informert om at hele det elektriske anlegget er totalt rehabilitert siden byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Eier beskriver: "Noe arbeid er utført av tidligere eier, som mente han hadde tillatelse da han var elektroingeniør. Det som er utført i mitt eie er utført av Vadsø Installasjon AS".

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeider utført i mitt eie er utført av Vadsø installasjon AS, men det er ikke innhentet samsvarserklæringer på alle arbeider som er utført av dem.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

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?

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Eier informerer om at det er påvist jordfeil i elektriske varmekabler i gulvet på badet i 2. etasje. Dette bør utbedres for å unngå fare for personskader pga. støt.



Sikringsskap i gang tilleggende bad på loftet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Beskrivelse

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:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på drenering er overskredet. Forventet brukstid på fuktsikring og drenering er normalt 40–60 år, avhengig av utførelse og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser, spesielt i krypkjeller da denne var utilgjengelig, for å vurdere behov for redrenering. Manglende eller svekket drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong med prosentstein. Etter byggeskikk fra byggeåret ble det ikke brukt armering i betongen. Grunnmuren er ifølge eier markisolert mot vest og øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige sprekker i grunnmuren.

Store deler av grunnmuren var på befaringstidspunktet snødekt, som betyr at det kan være skjulte avvik. Vær oppmerksom på risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekkene i grunnmuren bør utbedres for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til ytterligere skader eller forringelse av konstruksjonen.

På grunn av snødekket grunnmur anbefales det å foreta en ny vurdering når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte avvik og redusere risikoen for uoppdagede skader.



Synlige sprekker i grunnmur

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur av betongstein mellom garasje og carport.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Det er lett skrående terreng i området rundt boligen.

Årstall: 1946

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre risiko for vanninntrenging eller fuktproblemer mot boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast fra 2011. Det er offentlig tilknytning til vann og avløp via private stikkledninger.

Med utvendige vann- og avløpsrør menes rør som er utenfor bygningskroppen, vanligvis fra grunnmur og ut. Disse ledningene er skjulte, og dersom det skal kunne fastsettes tilstandsgrad ut over hva standarden krever, må det foretas inspeksjoner med kamera/trykkprøver.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

TG IU Oljetank

Beskrivelse

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

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Terrengtet var på befaringstidspunktet snødekt, og det er derfor ikke påvist at det er nivåforskjeller mellom terrasse/trapp og underliggende terreng på over 0,5 meter, som er grensen for når det er krav til rekkverk eller annen sikring mot fall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er rekkverk mellom 2. etasje og trappeåpning. Dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 1,0 meter, mens rekkverkets høyde er målt til 0,89 meter.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVEs aktsomhetskart for radon har usikker aktsomhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Rekkverkets høyde bør økes til minimum 1,0 meter for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helseisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Isolert garasje med varme i støpt gulv. Bygget er oppført med bindingsverk konstruksjoner, med prefabrikkerte doble A-takstoler teknet med pappshingel.

Takutstikk over porten mot gata. Doble gulvbjelker i etasjeskille.

Betonggulv mot grunn, sluk i gulv med avløp til sandfangkum på utsiden.

Himling og vegger er kledd inn med OSB-plater og gips. 2. etasje er ikke innredet, kan innredes som leilighet.

Plassbygd trapp for adkomst til 2. etasje. Klargjort for dør for egne inngang i yttervegg i forbindelse med trappa.

Innlagt vann og avløp, klargjort for videreføring til 2. etasje.

Innlagt strøm med egen sikringskap.

Adkomst via stor leddport med elektrisk portåpner og ytterdør under carport som strekker seg mellom bolig og garasje.

Gulvet har sprekker som kommer av utilstrekkelig komprimering av fyllmasser.

Takutstikk over garasjeporten har seget noe, også pga. komprimering, og er jekket opp for avretting.

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

Lekehus



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Lekehuset er av uisolerte trekonstruksjoner.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

222 m²/222 m²

Enebolig: 2 Bod, 2 Stuer, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Trapperom, Badstue, Entré, Gang, 3 Soverom, Bad

Andre bygg: Garasje, Lekehus

Bruksareal andre bygg: 50 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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 4 450 000

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

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et etablert boligfeltet med lite gjennomgangstrafikk og kort avstand til sentrum av byen. Det er også relativt kort avstand opp til starten på ski- og scooterløyper, turstier, fiskevann og jaktmarker, samt at det er nærhet til offentlige kommunikasjonsmidler, dagligvarebutikker og barnehage.

På eiendommen er det oppført en enebolig på to plan med stor garasje og carport mellom bolig og garasje. Eiendommen har normal teknisk tilstand på overflater og innredninger.

Boligen har hensiktsmessig planløsning, og passer godt for barnefamilie eller par.

Markedsvurdering er utført på bakgrunn av omsetninger av sammenlignbare eneboliger i Vadsø de siste årene. Det er sammenlignet med salg i Oscarsgate, Bergstien og Waravegen, hvor prisnivået for boliger med tilsvarende størrelse og standard ligger i området 2,9–3,7 millioner kroner, med m²-priser hovedsakelig mellom 14 000 og 18 500 kr/m²

Markedsverdi er satt med bakgrunn i eiendommens standard, beliggenhet, størrelse og dagens boligmarked i Vadsø

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|----------|-----------|---------------------|
| 1 Oscarsgate 61 ,9800 VADSØ 120 m ² 1949 3 sov | 15-07-2025 | 2 990 000 | 2 900 000 | | 2 900 000 | 18 590 |
| 2 Bergstien 18 ,9803 VADSØ 147 m ² 1956 4 sov | 14-09-2025 | 3 190 000 | 3 000 000 | | 3 000 000 | 16 043 |
| 3 Waravegen 31 ,9803 VADSØ 203 m ² 1966 4 sov | 23-04-2025 | 3 690 000 | 3 690 000 | | 3 690 000 | 14 528 |
| 4 Waravegen 6 ,9803 VADSØ 162 m ² 1966 3 sov | 13-01-2025 | 2 560 000 | 2 450 000 | | 2 450 000 | 14 000 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Offentlige avgifter (estimert sum) | Kr. | 30 000 |
| Forsikring. Estimert sum. | Kr. | 15 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 45 000 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 5 450 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 350 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 3 100 000 |

Garasje

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 1 000 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 50 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 950 000 |

Lekehus

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 50 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 20 000 |
| Sum teknisk verdi - Lekehus | Kr. | 30 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 080 000

Tomteverdi

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

| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 350 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 350 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 450 000 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

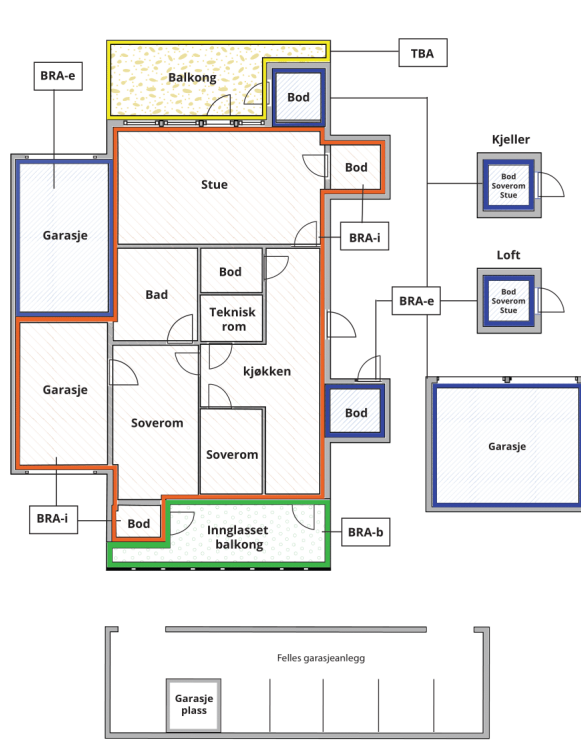
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loft | 44 | | | 44 | | 5 | 49 |
| 1. Etasje | 104 | | | 104 | | | 104 |
| 2. Etasje | 74 | | | 74 | | | 74 |
| SUM | 222 | | | | | 5 | 227 |
| SUM BRA | 222 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Uinnredet loftsrom | | |
| 1. Etasje | Stue/spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, gang m/trapp, garderobe/tørkerom, badstue, entré | | |
| 2. Etasje | Gang m/trapp, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, stue | | |

Kommentar

Loftet er ikke innredet. Adkomst via luke med stige. Takhøyde er på 2,04 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Loft | | | | | |
| Etasje | 50 | | | 50 | |
| SUM | 50 | | | | |
| SUM BRA | 50 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer på loftet er ikke måleverdig pga. manglende gangbart gulv.

Det er plater på gulvet i deler av loftet, men det er åpninger i gulvet som medfører at disse arealene ikke tas med.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Lekehus

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | | Lekerom | |
| 1. etasje | | Bod | |

Kommentar

Arealer er ikke målbar på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------|---------------|
| 04.3.2026 | Svein Kandola | Takstingeniør |
| | Torgrim Holm | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 5607 VADSØ | 10 | 310 | | 0 | 701.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Oscarsgate 66

Hjemmelshaver

Holm Torgrim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfeltet med kort avstand til sentrum av byen. Relativt kort avstand opp til starten på scooterløyper og Navarsvannet.

Eiendommen ligger ca. 2 km fra Vadsø sentrum. Gata har lite gjennomgangstrafikk. Den har nærhet til offentlige kommunikasjonsmidler, dagligvarebutikker, barnehage, lysløype samt natur og friluftsområder nord for byen.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra offentlig asfaltert vei, belegningsstein i innkjørsel og parkering.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eiet, ligger i et lett skrående terreng og er opparbeidet med plen og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold ut over hva offentlig tilgjengelig grunnbokutskrift viser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------------|------------|------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | 17.02.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 02.03.2025 | | Gjennomgått | 10 | Ja |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Ikke vist | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Markedsvurdering | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Generell informasjon om eiendommen | Gjennomgått | | Nei |
| Forsikringsinformasjon | 02.03.2025 | Side 1 i egenerklæringsskjema | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Grunnbokutskrift | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kvitt. off. avgifter | | Ikke framvist | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring elektriske arbeider | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomskart | 02.03.2026 | | Gjennomgått | 1 | Ja |
| Tegninger | | Ikke framvist | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tidligere tilstandsrapport | 16.06.2023 | | Gjennomgått | 27 | Nei |
| Martikkelutskrift | 16.03.2026 | Informasjon om bygg på eiendommen | Gjennomgått | 3 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 18.03.2026 | |

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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/XK1506>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK 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 | 310 | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Adresse | Oscarsgate 66 | | Byggeår | 1913 | |
| | <input type="text"/> | | Når kjøpte du boligen | 2010 | |
| Postnr. | 9800 | | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |

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

IF Forsikring

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 1317500

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver Torgrim Holm

SELGER 1

| | | | |
|------------|----------------------|------------|------------------------|
| Etternavn | Holm | Fornavn | Torgrim |
| Ny adresse | Mosvingen 17 | E-post | torgrim.holm@gmail.com |
| | <input type="text"/> | Tel. priv. | <input type="text"/> |
| Postnr. | 9801 | Sted | Vadsø |
| | | Mobil | 91567679 |

SELGER 2

| | | | |
|------------|----------------------|------------|----------------------|
| Etternavn | <input type="text"/> | Fornavn | <input type="text"/> |
| Ny adresse | <input type="text"/> | E-post | <input type="text"/> |
| | <input type="text"/> | Tel. priv. | <input type="text"/> |
| Postnr. | <input type="text"/> | Sted | <input type="text"/> |
| | | Mobil | <input type="text"/> |

BAD/VASKEROM:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **2 fliser sprukket i 1.etg. Byttet av Malerguttan AS, Målt jordfeil på varmekabel bad 2.etg.**

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Rekordbygg AS har renoverert og bygget opp gulv og vegger i bad første og andre etg. Malermester Bønå AS har stått for membran, og flislegging. Rørguttan AS har gjort alt av rørarbeider inkl rør i rør. Vadsø Installasjon AS har lagt varmekabler og elektriske arbeider i 2012. Malerguttan AS har byttet 2 fliser i gulvet 1etg.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Malermester Bønå AS i 2012

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

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

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

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Kommunen gravde av avløpet i 2011. Dermed ble alt bygget nytt, alle rør og 2 bad.**

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:

Rørguttan AS i 2012, alt er byttet ut, inkl varmtvannsbereder. Rør i rør til alt.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Lekasje og feil fall mellom gang og Carport. Noen taknedløp er ikke montert på garasje.**

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Mietinen Maskin AS med snekkere som har fagbrev og mesterbrev har bygget garasjen og montert takrenner samt takteking i 2015.

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: **Pipe ble ikke godkjent, senere renovert i 2014 av Svein Dahl. Kjeramikk innlegg og leca.**

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Noen sprekker/riss i grunnmur. Vært uendret siden 2010.**

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: **Veranda rekkverk er dårlig konstruert og veranda er ikke rett.**

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?

Flyttet sikringsskap, flyttet hovedinntak, lagt inn strøm med underfordelingssskap til garasje. Gjort av Vadsø
Installasjon AS i 2012-2015.

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? 4/5-2022

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.

Mads Niska fra Vadsø Installasjon AS i 2022.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Det er etablert lufting via ventiler og rør for krypkjeller.**

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?

Hoved tak på bygget er byttet ut, røstet om med takstoler, og etasjeskille er ekstra isolert med 40cm isolasjon i 2011.

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

Nei Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Bygget på garasje i 2015**

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

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

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:

Kurt Emil Pedersen sammen med datter av tidligere eier hadde renoverert bad i 2004, bærevegg under soverom var fjernet. Dette er reetablert av Rekordbygg AS i 2011-2012 når nytt bad ble bygget.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Vadsø 02.03.2025



Sign. selger 2



Senterposisjon: 1057122.08,
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 02.03.2026

