

Tilstandsrapport



Enebolig



Hans Gabrielsens gate 1, 9803 VADSØ



VADSØ kommune



gnr. 8, bnr. 508

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 372 m² BRA-i: 351 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 21545-1084

Referansenummer: LH6324

Autorisert foretak: Navaren Analyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Skjelhagen



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.

Navaren Analyse as

Navaren Analyse AS er et anerkjent selskap med over 40 års erfaring fra byggebransjen, samt privat og offentlig eiendomsforvaltning. Våre byggingeniører har utdanning på høyskole- og universitetsnivå og er sertifisert i Norsk takst. Vi utfører taksering av fast eiendom i forbindelse med verddivurdering, reklamasjon, skadetaksering og tilstandsrapporter.

Som den første aktøren i Finnmark og Troms er vi sertifisert som kontrollør av bygningers tetthet. I tillegg har vi sentralgodkjenning som ansvarlig søker i tiltaksklasse 1.

For øvrig tilbyr vi diverse konsulenttjenester innen blant annet 3D-skanning, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging, statikk, bygningssysikk, energirådgivning og byggtегning.



Rapportansvarlig

Espen Skjelhagen

Espen Skjelhagen

Uavhengig Takstingeniør

espen.skjelhagen@navaren.no

476 63 732



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med shingelpapp.

Takrenner og nedløp av både stål og plast.
Takstige og heldekkende pipebeslager montert.

Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre, med ukjent utførelse.

Utvendig er veggene kledd med både liggende og stående bordkledning.

Vinduene består av en kombinasjon av to- og trelags glass, i rammer av tre.

I kjelleretasjen er det enkelte trevindu med koblet glass av eldre dato.

Malt hoveddør med glass og elektronisk kodelås.

Malt kjellerdør med glass i kjelleretasjen.

Malte balkongdører i tre med glass i 1. etasjen.

Malt balkongdør i tre med glass i 2. etasjen.

Veranda mot sørøst (hoveddel) er oppført med søyler, bjelker og terrassebord.

Rekkverk av tre, kledd med vertikale bord.

Veranda/altan mot sør (2.etasje) er oppført med søyler, bjelker og terrassebord.

Rekkverk av tre, kledd med horisontale bord.

Veranda mot sørvest (tilbygg mot vest) er oppført med søyler, bjelker og terrassebord.

Rekkverk av tre, kledd med vertikale bord.

Hovedtrapp med lufteveranda mot nord. Konstruksjonen er i utførelse av tre.

Rekkverk av tre, kledd med horisontale spiler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Veggene er delvis tapetsert og kledd med malt trepanel, malte plater og profilerte MDFplater.

Gulvene er delvis belagt med laminatgulv og vinylbelagt.

Innvendige tak er delvis kledd med himlingsplater/himlingsbord.

Boligen har bjelkelag i tre mellom etasjene. Oppbygningen er ukjent.

Pipen i hoveddelen er utført i lettklinkerelementer.

Vedovn for fast brensel installert i stuen.

Boligen har konstruksjoner under terreng.

Malte tretrapper mellom etasjene.

Stedvis malt rekkverk i tre, kledd med horisontale panelbord.

Innvendige dører består dels av malte glatte dører, malte fyllingsdører og heltre fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hoveddel - Bad:

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.

Veggene er kledd med baderomsplater.

Innvendig tak er kledd med standard himlingsplater.

Innredningen består av gulvmontert toalett, dusjkabinett, speil med LED-belysning og en vegghengt skuffeseksjon med helstøpt servant.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg med fukt- og bevegesstyring, samt lyssensor.

Utleiedel - Bad:

Gulvet er vinylbelagt.

Veggene er kledd med baderomsplater.

Innvendig tak er kledd med standard himlingsplater.

Innredningen består av gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, speilskap og en vegghengt skapseksjon med helstøpt servant.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg med fukt- og bevegesstyring, samt lyssensor.

Vaskerom i kjelleretasjen:

Gulvet er vinylbelagt.

Veggene er kledd med baderomsplater.

Innvendig tak er kledd med standard himlingsplater.

Innredningen består av opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Ventilasjon via bryterstyrt avtrekksvifte på yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hoveddel:

Kjøkkenet er innredet med folierte skrog og fronter med glatte overflater.

Innredningen har overskap og laminert benkeplate.

Veggoverflaten mellom benkeplate og overskap er kledd med kjøkkenpanel.

Avsatt plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Ventilator over komfyrplass.

Kjøkken utleiedel:

Kjøkkenet er innredet med folierte skrog og fronter med glatte overflater.

Innredningen har overskap og laminert benkeplate.

Veggoverflaten mellom benkeplate og overskap er delvis kledd med kjøkkenpanel.

Avsatt plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Ventilator over komfyrplass.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalettrom i 2. etasjen:

Rommet har vinylbelagt gulv.

Veggene er kledd med baderomsplater.

Innvendig tak er kledd med himlingsplater.

Innredningen består av gulvmontert toalett og en vegghengt servant.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte med fukt- og bevegesstyring, samt lyssensor.

Beskrivelse av eiendommen

Badstu i kjelleretasjen:

Overflater over gulv er kledd med trepanel.
Benker i utførelse av tre.
Gulvet er vinylbelagt.
Ventilasjon via skyveventil i yttervegg.
Tillaget badstudør av en sponfyllingsdør.
Badstuen har elektrisk ovn.
Eldre sluk av plast.

Dusjrom:

Rommet har vegger kledd med baderomsplater og vinylbelagt gulv.
Innvendig tak er kledd med trepanel.
Naturlig ventilasjon via klaffventil på yttervegg.
Sluk av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige rør for trykkvann er generelt av plasttrukne kobberør.
Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaff- og tallerkenventiler
montert på yttervegg, samt ventiler i enkelte vindu.
Periodisk avtrekk via avtrekksvifter og ventilator.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i boligens hoveddel.

Ombygget fyrkjel med el-kassett i kjelleretasjen.
Varmedistribusjon til vegghengte radiatorer.

Boligen har en blanding av skjult og åpent fordelingsnett.
Det elektriske anlegg er sikret automotelementer i el-skap.

Brannslukningsapparater er plassert i kjelleretasjen, i 1. etasje i
hovedboligen og i utleieenheten.
Røykvarsler i alle etasjer i hovedboligen og i utleieenheten.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tilbygget mot vest har grunnmur av plasstøpt betong.
Hoveddelen mot øst har grunnmur av lettklinkerelementer.
Grunnmurens utvendige overflater er malt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	372 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	351 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger og lovligheten mellom dagens bruk og det byggemeldte kan ikke kontrolleres. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser hos Vadsø kommune for å avklare byggemessig godkjenning og eventuelle avvik. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. I tillegg er boligen registrert med en boenhet i matrikkelen. Dette er en risiko og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger og lovligheten mellom dagens bruk og det byggemeldte kan ikke kontrolleres. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser hos Vadsø kommune for å avklare byggemessig godkjenning og eventuelle avvik. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Dette er en risiko og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger.

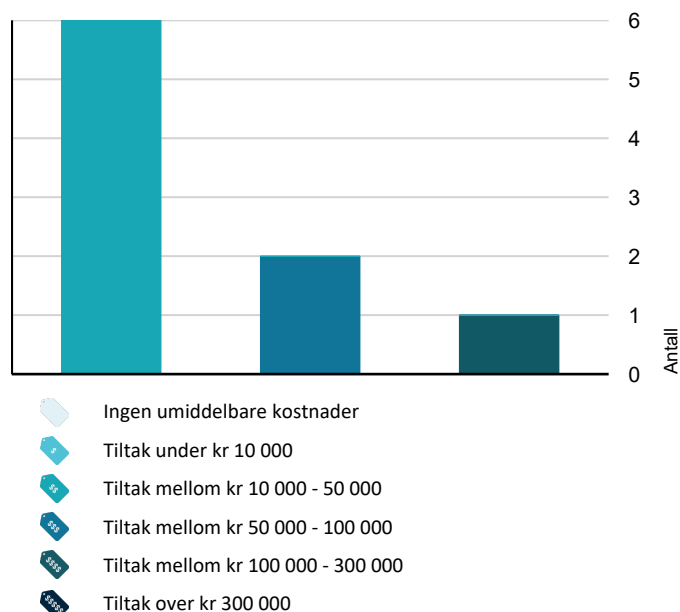
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

«Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.»

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft 01.01.2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk mht tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt osv, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Tilstandsrapporten omhandler kun boligdelen. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse. Da det ikke utarbeides en detaljert tilstandsrapport for tilleggsbygg, tas det spesifikt forbehold om at avvik/problemstillinger kan dukke opp ved nærmere undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Hoveddel - Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Hoveddel - Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue m/dusjrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Hoveddel - Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Hoveddel - Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Hoveddel - Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Utleiedel - Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Utleiedel - Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Utleiedel - Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Utleiedel - Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Utleiedel - Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Utleiedel - Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Utleiedel - Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1968

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er behov for ytterligere vedlikehold/oppgraderinger - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Boligen ble tilbygget mot øst.
2016	Modernisering	I perioden 2016-2025 er boligen vedlikeholdt og modernisert/oppgradert. Se konstruksjoner for nærmere beskrivelser.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på hoveddelen er tekket med shingelpapp. Tekkingen har ukjent alder, men det er antydning i tidligere tidligere boligsalgsrapport at den er fra 1984 når boligen ble tilbygget mot øst.

Begrenset mulighet for inspeksjon/kontroll av underliggende konstruksjon på grunn av manglende tilgang/gulv på mørkeloft.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Levetiden for takteking varierer fra produkt til produkt. Tekkingen har ukjente spesifikasjoner, men forventet levetid for takshingel er ca. 30 år. Tekkingen har ukjente spesifikasjoner og alder, men i henhold til opplysninger og synlig tilstand er det sannsynlig at tekkingen har utlevd sin forventede levetid. Fra lukeområdene er det stedvis observert fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen. Dette kan være en indikasjon på tidligere/pågående lekkasjer, kondensering, utilfredsstillende ventilering, eller en kombinasjon av flere faktorer. Fuktmålinger ble gjennomført fra lukeområdet mot øst i 2. etasjen, og det ble påvist fuktinnhold i treverket på 16,1 vektprosent. Grenseverdien for å definere treverk som tørt er 15 vektprosent. På grunn av svært begrenset tilgang kan det ikke utelukkes å være høyere fuktinnhold/skader andre steder i takkonstruksjonen. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører. Se "Takkonstruksjon/loft" for nærmere beskrivelser av observasjonene på mørkeloftet.

Det er stedvis observert mose på takoverflatene og vindskier. Dette er et typisk alderstegn, men kan også forekomme på grunn av lokalt klima. Mose kan bidra til oppsamling av fukt på taket og om vinteren kan mose føre til frostsprengning. Mose kan altså føre til lekkasjer gjennom taket, med påfølgende følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Basert på levetidsbetraktninger og påviste avvik, kan det ikke utelukkes å være behov for omtekking på kort sikt. Det bør etableres tilgang til mørkeloftet for å kartlegge fuktinnhold i takkonstruksjonen og avdekke eventuelle skader/reparasjonsbehov. Selv om det ikke er åpenbare tegn på lekkasjer/skader/svekkelser, kan det oppstå plutselige skader som følge av forringelse og lekkasjer. Dette kan være vanskelige å oppdage i tide, noe som kan føre til følgeskader i underliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon i forhold til fuktskader.



Mosevekst på takoverflaten.



Mosevekst på takoverflaten.

Takteking - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på tilbygget er tekket med shingelpapp. Tekkingen på nordsiden er opplyst av eier å være fra 2017-2018 og ble skiftet i forbindelse med en forsikringssak som følge av lekkasje og/eller kondensering.

På sørsiden av tilbygget er tekkingen opplyst å være fra boligens ombyggingsår 1984.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Levetiden for takteking varierer fra produkt til produkt. Tekkingen har ukjente spesifikasjoner, men tekking på takoverflaten mot sør har overskredet forventet levetid og det må påregnes omtekking.

På grunn av manglende tilgang til mørkeloft og tekkingens alder, tas det spesifikt forbehold om skjulte skader. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon i forhold til fuktskader.

På takoverflatene er det observert mosevekst. Mose er et typisk alderstegn, men kan også oppstå som følge av lokalt klima. Mose kan medføre oppsamling av fukt på takoverflaten, og om vinteren kan dette føre til frostsprengning og lekkasjer gjennom tekkingen. Denne typen lekkasjer kan være vanskelig å oppdage i en tidlig fase og kan gi følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Basert på levetidsbetraktninger og tekkingens synlige tilstand, må det påregnes omtekking av takoverflaten mot sør. Ved omtekking bør takfotbeslag kontrolleres.

Takoverflaten mot nord bør rengjøres for mose. Mosevekst kan føre til fuktskader ved frostsprengning. I tillegg bør det etableres tilgang til mørkeloftet for å kartlegge fuktinnhold i takkonstruksjonen og avdekke eventuelle skader/reparasjonsbehov.

Selv om tekkingen ikke er åpenbare/synlige tegn på lekkasjer/skader/svekkelse, kan det oppstå plutselige skader som følge av forringelse og lekkasjer. Dette kan være vanskelige å oppdage i tide, noe som kan føre til følgeskader i underliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på at avvik kan dukke opp når tilgang til mørkeloft er etablert.

Tilstandsrapport



Mosevekst på takoverflaten mot sør.



Mosevekst på takoverflaten mot nord.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av både stål og plast.
Takstige er montert på vestsiden av hovedtaket.
Heldekkende pipebeslag.

Bygningsdelene har ukjent alder.

Beslagsløsninger på tak er kontrollert fra bakkenivå. Dette begrenser muligheten for en fullstendig vurdering av tilstand og utførelse.
Nærmere undersøkelser anbefales når det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere beslag på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

I henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet, skal snøfangere monteres når det er fare for at snø- og isras kan medføre skade. I dag er det å anses som rasfare når takteking har ru overflate og takvinkelen er større enn 27 grader. Boligens hoveddel har takvinkel på mer enn 27 grader og underliggende områder er bebygget med terrasse og er generelt beferdet. I tillegg er det betydelig avstand mellom bakkenivå og takfoten, som øker risikoen for skader ved et eventuelt ras.

Det synes stedvis å mangle takfotbeslag. Dette utgjør en risiko for fuktskader i vegg- og takkonstruksjon. Nærmere undersøkelser anbefales ved påregnelig omteking og når tilgang til mørkeloft er etablert.

Takrenner og nedløp av plast/stål har en forventet levetid på ca. 20-30 år. Alderen er ukjent, men det kan ikke utelukkes at store deler av/hele levetiden er utlevd. Taknedløp mangler stedvis utkast og leder derfor ikke bort vann fra bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Uavhengig om det foreligger krav om snøfangere, bør det monteres i henhold til dagens regelverk på grunn av risikoen for skader manglende snøfangere utgjør. Snø- eller isras som påfører skade som følge av manglende sikring, kan medføre erstatningsansvar for huseier.

Takfotbeslag bør kontrolleres. Der dette mangler bør det monteres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader i vegg- og takkonstruksjonen. Manglende tilgang til mørkeloft og på taket begrenser muligheten for vurdering av valgt løsning og bygningsdelens faktiske tilstand. Nærmere undersøkelser av øvrige beslagsløsninger på taket anbefales når tilgang er etablert.

På grunn av synlig tilstand fra lukeområder og alder, kan det ikke utelukkes skader/avvik ved nærmere undersøkelser. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.

Med bakgrunn i synlig tilstand takrenner og nedløp har, må det påregnes vedlikehold/oppgradering. Når nedløpsvann ikke ledes bort fra bygget og blir liggende mot grunnmuren, kan det føre til at konstruksjonene tar opp fukt som transporteres videre inn i bygget og påfører skader i form av mugg, sopp og råte. Avviket kan være medvirkende årsak til situasjonen i rom under terreng.

Tilstandsrapport



Takfotbeslag mangler på østsiden av hovedbygget.



Taknedløp mangler utkast for bortledning av vann.



Provisorisk utbedring av taknedløp.



Det er risiko for snø- og isras fra taket på boligens hoveddel.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre, med ukjent utførelse. Utvendig er veggene kledd med både liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis liten/ingen luftespalte bak bordkledningen. Dette er også anmerket i tidligere boligsalgsrapport. I tillegg er det i overgangen mellom grunnmur og veggkonstruksjon stedvis påvist åpning bak bordkledningen større enn 1 cm. Manglende/utilfredsstillende tetting bak panelet kan medføre inntrengning av mus eller røyskatt. Det anbefales å sørge for at åpninger ikke overskrider 4 mm, for å hindre tilgang for gnagere.

Bordkledning er noe værslitt i nedre del mot grunnmuren og det er behov for vedlikehold/oppgradering.

I underkant av kledningsbordene er ikke endaved overflatebehandlet. Dette kan føre til fuktoptak med påfølgende fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Så fremt nærmere undersøkelser ikke avdekker forhold som tilsier behov for utskifting av bordkledning, må det som et minimum påregnes vedlikehold i form av overflatebehandling. Behandlingen beskytter treverket mot fukt, sopp og råteskader. Manglende vedlikehold kan forkorte levetiden til kledningen og føre til fuktskader både i kledningen og bakenforliggende konstruksjon.

Ventilering av veggkonstruksjon/bordkledningen bør forbedres der hvor luftespalten er liten/mangler. Når ventilering av veggkonstruksjonen ikke er tilfredsstillende, ledes ikke fukt bort. Dette kan føre til opphopning av fuktighet som igjen øker risikoen for mugg- og råteskader inne i konstruksjonen. Vær oppmerksom på at avviket utgjør en risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Musebånd/-børst anbefales montert. Avviket utgjør en risiko for skjulte skader, spesielt i sammenheng med manglende adkomst til mørkeloftet. Konsekvensen av gnagere i konstruksjonen kan være nedsatt isoleringsevne, lukt og urinavsetninger. Selv om det ikke er påvist indikasjoner på inntrengning, kan det ikke utelukkes når gnagersikring mangler og det ikke er tilgang til mørkeloftet. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Tilstandsrapport



Værslitt kledning.



Ingen synlig gnagersikring bak bordkledning.



Endaved er ikke overflatebehandlet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Hoveddelen mot øst har plassbygd saltakkonstruksjon i tre, utført med a-takstoler.

På mørkeloftet er takkonstruksjonen platekledd. Øvrige detaljer om undertakets oppbygning og utførelse er ukjent.

Adkomst via to luker i 2.etasjen og utvendig luke på gavlveggen mot sør.

Takkonstruksjonen er inspisert fra lukeområdene grunnet manglende gangbart gulv. Dette begrenser inspeksjonsmulighetene i stor grad og vurderingene baserer seg på det synlige fra lukeområdet. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktelse på mørkeloftet kan avdekke ved etablert tilgang. Vær oppmerksom på denne risikoen.

En undersøkelse av mørkeloftet og takkonstruksjonen kan utføres av fagperson når tilgang er etablert. Takgjennomføringer er ikke kontrollert og bør undersøkes nærmere når tilgang er etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er observert misfarget undertak/takkonstruksjon. På grunn av manglende tilgang var det kun mulig å gjennomføre fuktmålinger i lukeområdet ved takutstikket mot øst. Det ble registrert et fuktinnhold i treverket på 16,1 vektprosent, noe som overstiger grenseverdien for tørt treverk, som er 15 vektprosent.

Med bakgrunn i fuktmålinger og synlige avvik fra lukeområdet, tas det spesifikt forbehold om høyere fuktinnhold og skader i utilgjengelige deler av mørkeloftet. Nærmere undersøkelser av utilgjengelige områder anbefales for å avdekke eventuelle skader/andre problemstillinger. Det kan ikke utelukkes å være behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ukjent om misfarging/fuktskjolder skyldes tidligere/pågående lekkasjer, kondensering, utilfredsstillende ventilering eller en kombinasjon av disse. På grunn av tekkingens (tettesjikt) alder kan det ikke utelukkes å være lekkasjer som følge av forringelse. Dette er beskrevet nærmere i punkt "Taktekking". Det bør etableres tilgang for nærmere undersøkelser av takkonstruksjonens tilstand, oppbygning og styrkeegenskaper. Behov for tiltak kan først vurderes når tilgang er etablert og konstruksjonens tilstanden er kartlagt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon i forhold til fuktskader.

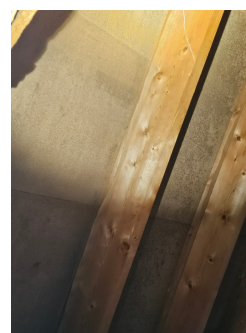
Ventileringen av takkonstruksjonen kan med fordel forbedres for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning og bortledning av fukt. God ventilering/luftgjennomstrømning er nødvendig for å sikre tilfredsstillende bortledning av fukt på mørkeloftet.

Når konstruksjonen er innsisert og nødvendige tiltak er utført, bør det gjennomføres periodisk tilsyn for å vurdere effekten av tiltakene. Dersom situasjonen ikke forbedres, må ytterligere tiltak iverksettes.

Det gjøres oppmerksom på at misfarging eller fuktskjolder i takkonstruksjonen kan indikere fuktproblematikk, ofte som følge av lekkasjer eller kondens. Slike forhold kan føre til utvikling av mugg og råte, samt redusere treverkets styrkeegenskaper. Dersom tiltak uteblir kan det føre til ytterligere skadeutvikling, økte utbedringskostnader og redusert inneklimatekvalitet.



Fuktmåling i misfarget takkonstruksjon (takutstikk mot øst).



Misfarget undertak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygget mot vest har saltakkonstruksjon i tre.

I henhold til tidligere boligsalgsrapport er takkonstruksjonen oppført med plassbygde W-takstoler og kledd med taktrobbord (rupanel).

Adkomst via luke på gavlveggen mot vest.

På befaringstidspunktet var det ikke etablert sikker og forsvarlig adkomst, og konstruksjonen lot seg derfor ikke inspisere. I tillegg var luken på gavlveggen gjenskrudd. Det foreligger dermed ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere konstruksjonen, da alder alene ikke gir et tilfredsstillende vurderingsgrunnlag uten visuell inspeksjon på mørkeloftet.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke observert unormale forhold i underliggende etasje. Likevel utgjør utilgjengelige konstruksjoner en risiko for skjulte feil og skader. Det kan derfor ikke utelukkes at det vil kunne avdekkes avvik ved nærmere undersøkelse på mørkeloftet. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon i forhold til fukt- og gnagerskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det anbefales på det sterkeste å etablere adkomst for kontroll av takkonstruksjonen over tilbygget. Når det ikke er tilgang for inspeksjon av konstruksjonen, kan det forekomme skjulte feil, skader eller svekkelser som ellers ville vært synlige ved tilgang for kontroll. Over tid kan dette utvikle seg til mer alvorlige skader eller svekkelser i bærende konstruksjoner. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon for tilbygget har adkomst via luke på gavlvegg mot vest.

TG 2 Vinduer

Vinduene består av en kombinasjon av to- og trelags glass, i rammer av tre. Datomerkede vinduer er produsert i perioden 1983–2024, hvorav mesteparten er av nyere dato.

I kjelleretasjen er det enkelte trevindu med koblet glass av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduenes omramming er generelt lagt ned på vannbrettet og har stedvis ført til påbegynte fuktskader. Utvendig er det høy slitasjegrad på eldre vindu, spesielt i kjelleretasjen som sannsynligvis har en sammenheng med vinduenes avstand fra utvendig terrengoverflate. Det er observert flassende maling og fuktskjolder i treverket.

Innvendig er det stedvis observert svertesopp på pakninger. Dette er typisk for rom med utilfredsstillende ventilering i forhold til bruksbelastning og dampproduksjon.

I kjelleretasjen er det registrert sprekke-dannelser i innvendig glassrute på et eldre vindu. Enkelte vindu er tung å betjene.

Levetid for vinduer er ca. 25 år og gjelder hovedsakelig for glass og pakninger. Boligens vindu av eldre dato er eldre enn 25 år og tiltak i form av utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Omramming lagt ned på vannbrett kan føre til fuktskader i treverket og forkortet levetid. Det anbefales å sørge for minimum 6 mm klaring mellom omramming og vannbrett.

Vindu med svertesopp bør rengjøres med klorinvann for å unngå videre utvikling. Langvarig eksponering kan gi helseplager.

Det må påregnes utskifting av vindu eldre enn 25 år. Konsekvensen av manglende tiltak kan være punktering, varmetap og potensielt fuktskader fra kondensering. Vindu eldre enn 20 år slipper ut ca. 2,5 ganger mer varme enn nye vindu, og kan stå for opp til 40% av varmetapet i en bolig. Sannsynligvis står boligens eldre vindu for et betydelig varmetap.

Tilstandsrapport



Sprekk i innvendig glassrute i kjelleren.



Omramming lagt ned på vannbrettet har ført til fuktopptak og påbegynte fuktskader.



Omramming lagt ned på vannbrett.

Dører

Malt hoveddør med glass og elektronisk kodelås. Alderen er ukjent.

Malt kjellerdør med glass i kjelleretasjen. Alderen er ukjent.

Malte balkongdører i tre med glass i 1. etasjen (1980).

Malt balkongdør i tre med glass i 2. etasjen (2016).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Det er påbegynt svelling i nedre del av hoveddøren.

Balkongdører i 1. etasjen bærer preg av alderen og har en del tørkesprekker på utvendig overflate, samt rustskader på metalleder/hengsler. Balkongdør i utleiedelen er tung å betjene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Med bakgrunn i alder og tilstand balkongdører har, anbefales utskifting. Eldre dører har ikke tilfredsstillende isoleringsevne sett opp mot dagens standard, noe som fører til økt varmetap. I tillegg har eldre dører redusert beskyttelse mot vær og innbrudd. Dersom fukt trenger inn, kan det føre til skader på dørens ramme og omkringliggende konstruksjoner.

Så fremt skaden på hoveddøren ikke påvirker tetteegenskapene, kan døren fortsatt benyttes dersom den vedlikeholdes/fuktsikres.

Tilstandsrapport



Fuktskader/svelling i hoveddør.



Tørkesprekker i balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sørøst (hoveddel) er oppført med søyler, bjelker og terrassebord.
Rekkverk av tre, kledd med vertikale bord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal i henhold til dagens regelverk ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter. I tillegg skal det ikke være åpninger større enn 10 cm. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 75 cm og det er påvist åpninger mellom trappetrinn på mer enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at rekkverkshøyden og åpninger mellom trappetrinn endres slik at de tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet. Lav høyde reduserer rekkverkets funksjon som fallsikring, og kan i verste fall føre til alvorlige personskader ved fall. Store åpninger mellom trappetrinn bør unngås slik at små barn ikke kan klatre gjennom eller bli sittende fast.



Målt rekkverkshøyde

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Veranda 2.etasje

Veranda/altan mot sør (2.etasje) er oppført delvis over stuen i 1. etasjen.
Konstruksjonen er oppført med søyler, bjelker og terrassebord.
Rekkverk av tre, kledd med horisontale bord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal i henhold til dagens regelverk ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 95 cm.

Papptekking/tettesjikt har ukjent alder, men det kan ikke utelukkes at mer enn halvparten av forventet levetid er utlevd. Anmerkes på grunn av usikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales at rekkverkshøyden endres slik at den tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet. Lav høyde reduserer rekkverkets funksjon som fallsikring, og kan i verste fall føre til alvorlige personskader ved fall.

Basert på levetidsbetraktninger og tekkingens synlige tilstand, må det påregnes omtekking/utskifting av tettesjiktet over oppvarmet rom. Selv om det ikke er åpenbare/synlige tegn på skader/lekkasjer/svekkelse, kan det oppstå plutselige skader som følge av forringelse.



Tekking over oppvarmet rom.



Målt rekkverkshøyde.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Tilbygg

Veranda mot sørvest (tilbygg mot vest) er oppført med søyler, bjelker og terrassebord. Rekkverk av tre, kledd med vertikale bord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal i henhold til dagens regelverk ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter. I tillegg skal det ikke være åpninger større enn 10 cm. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 55 cm og det er påvist åpninger mellom trappetrinn på mer enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at rekkverkshøyden og åpninger mellom trappetrinn endres slik at de tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet. Lav høyde reduserer rekkverkets funksjon som fallsikring, og kan i verste fall føre til alvorlige personskader ved fall. Store åpninger mellom trappetrinn bør unngås slik at små barn ikke kan klatre gjennom eller bli sittende fast.



Målt rekkverkshøyde.



Målt åpning mellom trappetrinn.

TG 2 Utvendige trapper

Hovedtrapp med lufteveranda mot nord. Konstruksjonen er i utførelse av tre. Rekkverk av tre, kledd med horisontale spiler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde på minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 89 cm.

Trappeløpet mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at rekkverkshøyden endres slik at den tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet. Lav høyde reduserer rekkverkets funksjon som fallsikring, og kan i verste fall føre til alvorlige personskader ved fall.

Håndløper på vegg anbefales montert. Håndløper gir støtte og balanse til personer som går opp eller ned trappen, spesielt for eldre, barn eller personer med nedsatt mobilitet. Manglende håndløper kan føre til fall og skader.



Trappeløpet mangler håndløper på vegg.



Målt rekkverkshøyde.

INNVENDIG

Overflater

Veggene er delvis tapetsert og kledd med malt trepanel, malte plater og profilerte MDFplater (smartpanel eller tilsvarende).

Gulvene er delvis belagt med laminatgulv og vinylbelagt.

Innvendige tak er delvis kledd med himlingsplater/himlingsbord. Enkelte rom har himling med malt og slette overflater.

Innvendige overflater har varierende alder, men eier opplyser at innvendige overflater delvis er overflateoppusset eller skiftet ut i perioden 2016-2025. Det kan likevel ikke utelukkes at enkelte overflater er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Det er stedvis observert mindre skader og slitasje på de innvendige overflatene, hovedsakelig i utleiedelen (tilbygg mot vest). Det er blant annet registrert svelling i skjøt på laminatgulv, mindre støtskader i gulvbelegg, sprekke-dannelser i tapet/vegg og flassende maling i innvendige tak.

I begge deler av boligen er det påvist åpne skjøter i laminatgulvet, noe som sannsynligvis skyldes utførelse eller bevegelser i underlaget.

Konsekvens/tiltak

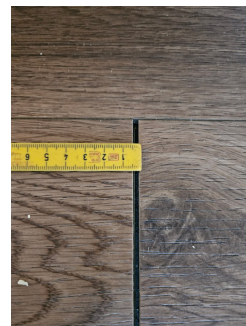
- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold-/utskifting av enkelte overflater. Omfanget vil variere avhengig av personlige preferanser og krav til standard.

Tilstandsrapport



Svelling i gulvskjøt.



Åpen skjøt i laminatgulv (tilbygg).



Åpen skjøt i laminatgulv (hoveddel).



Sprekkdannelse i vegg mellom kjøkken-stue i tilbygget.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag i tre mellom etasjene. Oppbygningen er ukjent.

Det er utført stikkprøvekontroll av høydeforskjeller for å kontrollere eventuelle ujevnheter i etasjeskillere. Stikkprøvemålingene gir en indikasjon på tilstanden, men det kan ikke garanteres at alle ujevnheter er avdekket. En mer omfattende kontroll kan være nødvendig for kartlegge høydeforskjeller i detalj. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.

Vurdering av avvik:

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

Det ble stedvis registrert gulvknirk i boligen.

I 1. etasjen (tilbygg mot vest) ble det registrert en høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom stuen og ca. 22 mm gjennom hovedsoverrommet. I tillegg ble det registrert en høydeforskjell på ca. 16 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen.

2. etasjen (hoveddel) ble det registrert en høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom stuen og ca. 15 mm gjennom soverommet mot sør.

For øvrig ble det kun observert mindre høydeforskjeller som tilfredsstiller standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Ved framtidig utskifting av gulvoverflater, kontrolleres undergulvet med hensyn til innfestning til bjelkelag. Dersom gulvknirk kommer av løst undergulv, som følge av uttørring, etterstrammes undergulvet. Høydeforskjeller i bjelkelag kontrolleres og utbedres for å sikre tilfredsstillende planhet. Vær oppmerksom på at store høydeforskjeller i etasjeskillet kan være en indikasjon på setningsskader, konstruksjonsfeil eller svekkelser i bærende elementer. Dette kan oppstå som følge av endringer i fundamentet, fuktskader eller materialtretthet. Høydeforskjeller bør kontrolleres jevnlig for å oppdage eventuelle endringer.

Tilstandsrapport



Målt høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter (tilbygg). Laserens nullpunkt er 13 cm.



Målt høydeforskjell gjennom soverom i tilbygg. Laserens nullpunkt er 13 cm.



Målt høydeforskjell gjennom stue i 2. etasjen. Laserens nullpunkt er 13 cm.

Radon

Boligen har ikke radonsperre da dette ikke var en kjent problemstilling på byggetidspunktet. Det foreligger heller ingen opplysninger om utførte radonmålinger i ettertid.

Vurdering av avvik:

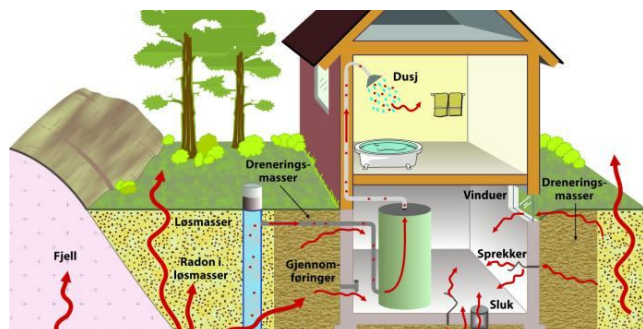
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radongass er en usynlig, luktfri og radioaktiv edelgass som dannes naturlig i jordskorpen fra nedbrytningen av uran og radium. Gassen kan trenge inn i bygninger fra grunnen og samles i inneluften, noe som utgjør en helsefare. Radon er fargeløs og luktfri, og den eneste måten å oppdage den på er ved å utføre målinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales utført langtidsmåling av radon. Dette utføres med best resultat i den kalde årstiden over en periode på 60 dager. Alternativt kan digital øyeblikksmåling utføres for å få et inntrykk av eventuell problemstilling rundt dette. Langvarig eksponering av for høye nivåer av radon kan øke risikoen for lungekreft. Ifølge kreftforeningen regnes radongass for å være den nest vanligste årsaken til lungekreft etter røyking. All eksponering for radongass utgjør en risiko, selv ved relativt lave nivåer.



Illustrasjon av radongass i bolig.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har to pipeløp, hvorav pipeløpet i tilbygget mot vest er frakoblet og ikke lenger i bruk. Det er ikke gjort nærmere vurdering av frakoblet pipe.

Pipen i hoveddelen er utført i lettklinkerelementer. I stua er det nyere vedovn for fast brensel.

Sotluke er plassert på trimrom i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sotluken er av type dobbelluke, med en ekstra plate montert på innsiden. For denne typen luke er det krav om minimum 30 cm avstand til brennbart materiale. Sotluken er tett plassert mot tiliggende veggplater av brennbart materiale. I tillegg er det observert sot inne i utskjæringen for luken.

For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiing og sotuttak, skal gulv av brennbart materiale tildekkes med ubrennbar plate. Denne må kun være tilgjengelig ved feiing og sotuttak, men valgt løsning umuliggjør tildekning av underliggende gulv av brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Brannmyndigheten anbefales kontaktet for nærmere kontroll og instruks for tiltak. Pipene bør ikke benyttes før dette er utført. Avvik ved pipe og ildsted kan ved manglende gjennomføring av tiltak føre til brann.

Ved tømning av pipen er det påkrevd å ha en ubrennbar plate tilgjengelig som skal legges på gulvet foran sotluken.

For å kunne sikre tilstrekkelig tildekning av gulv og avstand mellom sotluke og brennbart materiale, må det påregnes å flytte sotluken eller bygge om tiliggende vegg.

Kostnadsestimatet gjelder for å flytte sotluken og kontroll utført av brannmyndigheten. Andre avvik som eventuelt påvises kan gi merkostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ildsted i hoveddel.



Sotluke tett plassert mot brennbart materiale.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i kjelleretasjen er delvis belagt med laminatgulv og gulvbelegg.

Generelt er gulvoverflatene opplyst av eier å være lagt direkte på det opprinnelige betonggulvet, med unntak av gulvet i trimrommet hvor gulvet er av typen tilfarergulv. Dette vil si at gulvkonstruksjonen er lektet opp fra det opprinnelige betonggulvet. Synlig fuktsperre mellom betonggulvet og tilfarere. Veggoverflatene er delvis kledd med plater og trepanel.

Innvendig tak er generelt kledd med himlingsplater.

I kjellerboder mot vest (under tilbygget) er det åpne betongkonstruksjoner.

I kjellerbod tiliggende vaskerommet ble det utført hulltaking i utlektet vegg. I trimrommet ble det utført hulltaking i tilfarergulvet.

Det ble målt med fuktmålerverktøy i bunnsvill, veggstav og tilfarer, med utslag for høyt fuktinnhold i treverket. Det ble målt 28 vektprosent (fibermetning) i utlektet vegg, og 20,4 vektprosent i tilfarergulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Treverk skal ha fuktninnhold lavere enn 15 vektprosent for å defineres som tørt treverk. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst betydelig. Ved fuktninnhold over 20 vektprosent er muggsoppen allerede etablert. Ved 28 vektprosent er det fibermetning i treverket, som vil si at treverket ikke klarer å ta opp mer fuktighet, og det er fritt vann i treverket. Det tas spesifikt forbehold om skjulte råteskader på grunn av påvist fibermetning inne i konstruksjonene. Nærmere undersøkelser anbefales for å kartlegge av skadeomfang.

I kjellerboder med åpne betongkonstruksjoner ble det gjennomført fuktsøk på åpne betongkonstruksjoner, med utslag for fuktvariasjon mellom øvre- og nedre del av veggkonstruksjoner, samt i gulvkonstruksjonen. Det ble stedvis observert saltutslag og fuktmerker på overflatene, med spesielt høy intensitet i hjørner.

Observasjoner og resultatet av utførte fuktkontroller er klare tegn på at konstruksjonene ikke er tilfredsstillende sikret mot den fuktpåkjenningen de utsettes for og at det foregår en fukttransport gjennom konstruksjonene. Med bakgrunn i bruken av etasjen er det behov for umiddelbare tiltak for å unngå videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Med bakgrunn i bruken av kjelleretasjen, observasjoner i rom under terreng, og sannsynlig alder drenering/fuktsikring har, vil det være hensiktsmessig å gjennomføre utvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende fuktsikring. Dette er beskrevet nærmere i "Fuktsikring og drenering".

Øvrig tilstand for utlektede konstruksjoner avgjør hvilke innvendige tiltak som vil være nødvendig.

Det kan med fordel kartlegges fuktninnhold i utlektet vegg andre steder i etasjen for å få en samlet oversikt over situasjonen. Resultatet av undersøkelsene vil avgjøre hvilke tiltak som vil være nødvendig utover det som beskrives videre.

På grunn av påvist fuktninnhold inne i konstruksjonene bør det gjennomføres avfukting av etasjen, så fremt det ikke avdekkes skader som tilsier behov for riving/utskifting. For å kartlegge eventuell skjult muggvekst, kan det vurderes å gjennomføre laboratorieanalyser av treverket. Mugg- og råteskader kan redusere inneklimakvaliteten og ved langvarig eksponering kan det gi alvorlige helseplager.

Tilfarergulvet er ifølge eier fra 2022 og i sammenheng med påvist fuktninnhold, bør det gjennomføres tiltak for å hindre videre skadeutvikling og ivareta materialenes levetid. Det er risiko for kort levetid dersom tiltak uteblir.

Konstruksjoner under terreng er typiske risikokonstruksjoner der fukt ikke avdekkes i tide og fører til kostbare fuktskader.

Kostnadsestimatet gjelder for nærmere undersøkelser av boligens utlektede konstruksjoner under terreng, samt avfukting. Estimater er usikkert og kan variere i forhold til faktisk omfang av eventuelle skader som avdekkes ved nærmere undersøkelser. Ved behov for å rive innvendige overflater kan det gi merkostnader av ukjent størrelse. Utvendige tiltak er inkludert i punkt "Fuktsikring og drenering".

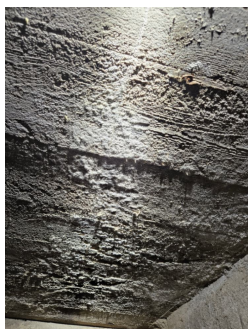
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i veggstav.



Fuktmåling i tilfarergulv.



Saltutslag på betongvegg i kjellerbod.

Innvendige trapper

Malte tretrapper mellom etasjene i hoveddelen. Trappeløpene har åpne stusstrinn.

Tilstandsrapport

Stedvis malt rekkverk i tre, kledd med horisontale panelbord.

Vurdering av avvik:

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

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal i henhold til dagens regelverk sikres med rekkverk eller tilsvarende. Trappeløpet mellom kjeller og 1. etasjen har usikret nivåforskjell på mer enn 0,5 meter og er grunnlag for den fastsatte tilstandsgraden.

Rekkverk i trapper og ramper skal i henhold til dagens regelverk ha høyde på minimum 0,9 m over gulv eller trinn. I tillegg skal det ikke være åpninger større enn 10 cm, både vertikalt og horisontalt. I 2. etasjen ble rekkverkshøyden målt til ca. 83 cm og det ble påvist åpninger i rekkverk og mellom trappe-trinn på mer enn 10 cm.

Trappeløpene mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres i trappeløpet mellom kjelleren og 1. etasjen. Trapp skal ha sikker avgrensning for å unngå at personer faller utenfor trappeløpet. Sikker avgrensning i trappeløpet kan oppnås med rekkverk eller annen sikring mot det fri, som vindu, glassfelt og lignende.

Det anbefales at rekkverkshøyden og åpninger endres slik at den tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet. Lav rekkverkshøyde og store åpninger i rekkverk og mellom trappe-trinn anses som en ugunstig løsning og bør unngås slik at små barn ikke kan klatre over, gjennom eller bli sittende fast i. Avviket omhandler rekkverkets funksjon som fallsikring, og kan i verste fall føre til alvorlige personskader ved fall eller fastsitting.

Håndløper på vegg anbefales montert i begge trappeløp. Håndløper gir støtte og balanse til personer som går opp eller ned trappen, spesielt for eldre, barn eller personer med nedsatt mobilitet. Manglende håndløper kan føre til fall og skader.

Kostnadsestimatet gjelder for montering av rekkverk. Estimaten kan variere i forhold til personlige preferanser. Ved ønske om utbedring av andre avvik kan det gi mer kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trappeløp mellom kjeller og 1. etasje.



Målt åpning i rekkverk 2. etasje.



Målt rekkverkshøyde 2. etasje.



Trappeløpet mellom første og andre etasje mangler håndløper på vegg.

Tilstandsrapport

Innvendige dører består dels av malte glatte dører, malte fyllingsdører og heltre fyllingsdører. Enkelte dører av enklere standard. Dør mellom vindfang og hoveddelens entré er av type ytterdør og har glassfelt.

Innvendige dører har varierende alder, men eier opplyser at flere innvendige dører er skiftet i perioden 2016-2025. Innvendige dører i tilbygget er opplyst skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Det er påvist enkelte dører som tar i karm ved funksjonstesting. I tillegg mangler dør mellom omkleddingsrom og badstu/dusjrom dørvrider, noe som begrenser funksjonaliteten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørvrider anbefales montert for å ivareta tiltenkt funksjonalitet. Når dørvrideren mangler, kan det i rom med kun en utgang medføre risiko for innestengning og dermed utgjøre en potensiell sikkerhetsmessig utfordring.

Dører som tar i karm ved bruk bør justeres. Når innvendige dører tar i karmen, kan gjentatt friksjon føre til slitasje og skader på både dør og karm, noe som kan redusere levetiden. I tillegg kan friksjonen som oppstår føre til knirkelyder. Avviket kan potensielt påvirke rømningstiden i nødsituasjoner.



Innvendig dør i 2. etasje.



Innvendig dør i tilbygget.



Innvendig dør mellom omkleddingsrom og dusjrom mangler dørvrider.



Innvendig adkomstdør til hoveddel.

VÅTROM

1. ETASJE > HOVEDDEL - BAD

Generell

Badet i hoveddelen (1. etasje) er ifølge eier renoverert i 2018 av faglærte håndverkere. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførelse eller valgte løsninger, og omfanget av renoveringen er dermed ukjent.

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.

Veggene er kledd med baderomsplater, montert på skinner over gulvet.

Innredning tak er kledd med standard himlingsplater.

Innredningen består av gulvmontert toalett, dusjkabinett, speil med LED-belysning og en vegghengt skuffeseksjon med helstøpt servant.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg med fukt- og bevegestyring, samt lyssensor.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde med framtrekt dusjkabinett.

1. ETASJE > HOVEDDEL - BAD

Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater, montert på skinner over gulvet.
Innvendig tak er kledd med standard himlingsplater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Våtsonen for dusj er definert i dagens regelverk til å være hele dusjsonen, og 1 meter ut fra dusjsonens omsluttende vegger. Dør og vindu er plassert i våtsonen for dusj og løsningen har ikke dokumentert egnethet i forhold til den påregnelige fuktpåkjenningen.

Veggplatene mangler stedvis fuge mellom sokkelprofil og veggplate. I tillegg er det benyttet hard fuge (flisfuge) der fugging er utført.
Enkelte steder går veggoverflaten fra å flukte med sokkelflisen til å stikke utenfor. Dette skyldes sannsynligvis utførelse ved montering.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Andre tiltak:
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det anbefales å innhente dokumentasjon som kan bekrefte løsningens egnethet, eventuelt bør dør og vindu i våtsoner fuktsikres for å tåle fuktpåkjenningen som forventes i våtsoner. Dette kan for eksempel gjøres ved bruk av våtromsmaling eller tilsvarende. Dusjkabinettet skjermer for direkte vannsøl, men damp/kondens fra romlufta kan føre til at materialene utsettes for ugunstig fuktpåkjenning. Våtsonen er der det forventes størst fuktpåkjenning i et våtrom. Uegnede materialer i våtsonen kan potensielt redusere levetiden til våtrommet, eller føre til fuktskader i konstruksjonene. Vær oppmerksom på denne problemstillingen ved bruk av våtrommet.

For å ha tilfredstillende tetting, anbefales det å fjerne flisfuge mellom veggplater og sokkelprofil, og påføre egnet elastisk fugemasse. Manglende fuge kan over tid føre til fuktskader i platene og redusere levetiden til våtrommet. Det bør i tillegg undersøkes om utførelsen av veggplatene påvirker tiltenkt funksjonalitet som tettesjikt. Eventuelle avvik kan medføre behov for ytterligere tiltak og utbedringskostnader. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.

Tilstandsrapport



Utilfredsstillende tetting mellom sokkelfprofil og veggplate.



Delvis manglende fuge mellom sokkelfprofil og veggplate. I tillegg er det brukt flisfuge der fugging er utført.



Vindu i våtsone for dusj.



Veggoverflaten går fra å flukte med sokkelflisen til å stikke utenfor.

1. ETASJE > HOVEDDEL - BAD

Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Det ble målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulvet ved dørterskel, til topp slukrist.
På grunn av dusjkabinettet var det begrenset mulighet for kontroll av fallforhold i dusjsonen.
Gulvoverflaten ligger i flukt med dørterskelen (ingen synlig membranoppkant).

Eier har i egenerklæringen opplyst at det oppsto problemer under renovering av gulvet, og at sluket ikke ble utført i henhold til gjeldende krav. Den valgte løsningen skal være et resultat av utfordringene som oppsto i forbindelse med arbeidet utført av håndverker.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

Våtrom oppført i henhold til TEK17 (gjeldende byggt teknisk forskrift) skal ha sluk og gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk.

For dusjonen er må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket. Om dusj ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjonen.

I tillegg stiller forskriften krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk.

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100
- b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm.

Gulvet har ikke 1:100 fall mot sluk i hele rommet og det er ikke 1:50 fall mot sluk i tilgjengelige deler av dusjonen. I tillegg flukter flisoverflaten med dørterskelen, og det er derfor ikke mulig å oppnå membranoppkant på 15 mm over ferdig gulv mot døråpningen. Gulvet tilfredsstiller ikke gjeldende forskriftskrav om å ha tilstrekkelig fall mot sluk i dusjonen eller krav om å lede lekkasjevann til sluk. Det er ikke høydeforskjell mellom topp slukrist og eventuell oppkant ved dørterskelen på grunn av problemene som oppsto i forbindelse med slukarbeider/påstøp. Manglende høydeforskjell utløser den fastsatte tilstandsgraden.

Det er observert sprekkdannelse i sokkelflisenes fuger og gjennom fuktsøk er det registrert fuktvariasjon i gulvet mellom dørterskel og området ved sluket. Dette kan være indikasjon på underliggende fuktproblematikk. Nærmere undersøkelser anbefales. Tettesjikt/membran beskrives i eget punkt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Andre tiltak:

Gulvet bør bygges om for å oppfylle gjeldende forskriftskrav til fall mot sluk og høydeforskjeller, samt for å sikre tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel. Når gulvet er utført med utilfredsstillende fall mot sluk og membranoppkant, er det en betydelig risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk. Dette kan føre til fuktskader, skjulte råte- og soppskader i omkringliggende konstruksjoner.

Sprekkdannelse i fuger og registrert fuktvariasjon indikerer mulig underliggende fuktproblematikk, og nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skader eller byggefeil.

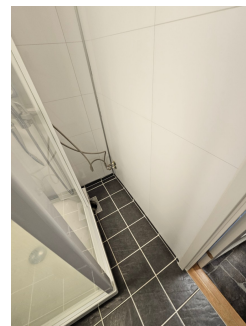
Kostnadsestimatet gjelder for ombygging av gulv, inkludert nye fliser og avretting. Estimater er usikkert og kan variere i henhold til personlige preferanser og krav til standard.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

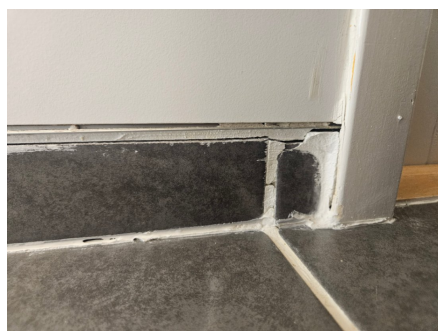
Tilstandsrapport



Ingen membranoppkant ved dørterskel.



Slukets plassering i forhold til dørterskel.



Sprekkdannelser i fuger.

1. ETASJE > HOVEDDEL - BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Det er ingen synlig mansjett/tettesjikt mellom sluk og klemring.

Veggene er kledd med baderomsplater.

Gulvet er flislagt. Det er ingen synlig bruk av membran, og det kan ikke konstateres at våtrommet er utført med tettesjikt på gulvet. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på faglig utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er fare for fukt i konstruksjoner.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke mulig å vurdere tetting mellom eventuell membran og sluk da detaljen ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig utførelse. Løsningen er ikke i henhold til datidens normalutførelse, og det foreligger risiko for at overgangen mellom sluk og eventuell membran ikke er tett. En eventuell lekkasje i overgang mellom sluk og membran vil ikke nødvendigvis bli synlig før gulvet eksponeres for fritt vann som følge av lekkasje, endret dusjløsning, vannsøl eller lignende. I tillegg er det ikke tilfredsstillende fall mot sluk i rommet. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.

Våtrommet har ukjent løsning for membran/tettesjikt under flisoverflaten, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikring. Dette innebærer økt risiko for skjulte fuktskader.

Slukets høyde er ikke tilstrekkelig i forhold til påstøp, noe som medfører risiko for at vann kan trenge inn i påstøpt sjikt. Over tid kan dette føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, samt redusere våtrommets tiltenkte levetid. Det er også observert sprekkdannelser i påstøpen over sluket, og sett i sammenheng med påvist fuktvariasjon i gulvet, kan dette indikere et underliggende fuktproblem. Synlig utførelse i sluk og påvist fuktvariasjon er grunnlaget for den fastsatte tilstandsgraden.

Rørgjennomføringer i vegg bak dusjonen (våtsone) og i gulv under servant (våtsone) har ingen synlig membranoppkant/rørmansjett og det er ukjent om det er gjort korrekt tettesikring under/i påstøpt sjikt. Manglende dokumentasjon og synlig utførelse medfører usikkerhet rundt tettefunksjonen, noe som innebærer risiko for utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

For å oppnå forskriftsmessig funksjon og redusere risikoen for fuktskader, må gulvet bygges om med fallforhold i henhold til forskriftskrav. Utførelsen av membran er avgjørende for å kunne vurdere våtrommets funksjon/tetthet og tiltak for utbedring. Eventuelle feil/avvik kan medføre behov for omfattende utbedringer. Det anbefales derfor å innhente dokumentasjon på bruk av membran under påstøpt sjikt, samt faglig utførelse. Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om overgangen mellom sluk og eventuell membran er tett. Dette kan løses ved å gjennomføre tetthetsprøving.

Utilstrekkelig høyde på sluket bør utbedres for å hindre vanninntregning i påstøpt sjikt, da dette over tid kan føre til fuktskader.

Manglende dokumentasjon og synlig utførelse medfører usikkerhet rundt våtrommets tettefunksjon, noe som innebærer økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Eventuelle avvik kan føre til at våtrommets levetid reduseres i forhold til den forventede tekniske levetiden.

Sprekkdannelser og utilstrekkelig høyde på sluket bør utbedres for å hindre vanninntregning i påstøpt sjikt, da dette over tid kan føre til fuktskader når vann samler seg på feil steder.

Rørgjennomføringer i våtsoner må kontrolleres og eventuelt utbedres med korrekt tettesikring for å redusere risikoen for utettheter og påfølgende fuktskader.

Kostnadsestimatet gjelder for nytt tettesjikt/membran ved ombygging av gulv, utskifting av veggoverflatene og utbedring av slukløsningen. Gulvoverflater er inkludert i "Overflater Gulv". Estimater er usikkert og vil avhenge av personlige preferanser og krav til standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen synlig bruk av membran/mansjett i sluk.



Rørgjennomføringer i våtsone for dusj.



Rørgjennomføringer i gulv (våtsone).



Nærbilde av overgang mellom sluk og påstøp. Sprekkdannelser i påstøp.

1. ETASJE > HOVEDDEL - BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av gulvmontert toalett, dusjkabinett, speil med LED-belysning og en vegghengt skuffeseksjon med helstøpt servant.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > HOVEDDEL - BAD

Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg med fukt- og bevegelsesstyring, samt lyssensor.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluft er nødvendig for å sikre tilfredsstillende ventilering av våtrom. Gjeldende forskrift stiller krav om at våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet, noe som innebærer at rommet må ha både løsning for tilførsel (tilluft) og fjerning (avtrekk) av luft. Uten løsning for tilluft vil ventileringen ikke være tilstrekkelig, og det kan oppstå undertrykk som hindrer effektiv fjerning av fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres løsning for tilluftsventilering, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Dersom tiltak uteblir, kan det føre til at vandamp blir værende i rommet og påfører skader på innredningen, eller at det over tid oppstår soppdannelser på overflater.



Våtrommet har ingen løsning for tilluft.

1. ETASJE > HOVEDDEL - BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble gjennomført i veggkonstruksjonen fra tilliggende entré, bak dusjonen (våtsonen). Det ble målt med nåler i tilgjengelig treverk inne i veggen, uten utslag på måleinstrumentet.

Selv om det ikke er påvist aktiv fukt ved hulltaking, er det registrert andre avvik i våtrommet som medfører økt risiko for fuktskader andre steder i våtrommets tilliggende konstruksjoner. Dette gjelder spesielt ukjent løsning/uførelse av membran på gulv, i kombinasjon med påviste avvik og synlig utførelse. Det tas derfor spesifikt forbehold om at det kan være uønsket fuktinnhold eller skader andre steder i våtrommets tilliggende konstruksjoner.

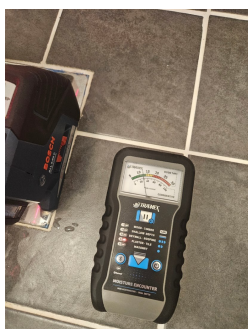
Tilstandsrapport



Fuktmåling i tilgjengelig treverk.



Fuktsøk ved dørterskel.



Fuktsøk ved sluket.

1. ETASJE > Utleiedel - BAD

Generell

Badet i tilbygget mot vest (1. etasje) er i tidligere boligsalgsrapport opplyst å være renoverert i 2010. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførelse eller valgte løsninger, og omfanget av renoveringen er dermed ukjent.

Gulvet er vinylbelagt.

Veggene er kledd med baderomsplater, montert på skinner over gulvet.

Innvendig tak er kledd med standard himlingsplater.

Innredningen består av gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, speilskap og en vegghengt skapseksjon med helstøpt servant.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg med fukt- og bevegelsesstyring, samt lyssensor.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > Utleiedel - BAD

Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater, montert på skinner over gulvet.

Innvendig tak er kledd med standard himlingsplater.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

I henhold til dagens regelverk er våtsonen for servant definert til å være fra gulvet, til 0,5 meter over og til sides for servantens overflate. Badet har vindu i våtsone for servant og løsningen har ikke dokumentert egnethet i forhold til den påregnelige fuktpåkjenningen.

Det er stedvis påvist svertesopp på silikonfuge mellom sokkelprofilen og veggplatene. Dette kan være en indikasjon på utilstrekkelig ventilering av våtrommet eller forhøyet luftfuktighet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales å innhente dokumentasjon som bekrefter løsningens egnethet, eventuelt bør vinduet i våtsonen fuktsikres for å tåle fuktpåkjenningen. Dette kan for eksempel gjøres ved bruk av våtromsmaling eller tilsvarende. Dusjkabinettet skjermer for direkte vannsøl, men damp/kondens kan føre til at materialene utsettes for ugunstig fuktpåkjenning. Våtsonen er der det forventes størst fuktpåkjenning i et våtrom. Uegnede materialer i våtsonen kan potensielt redusere levetiden til våtrommet, eller føre til fuktskader i konstruksjonene.

Svertesopp bør rengjøres med klorinvann for å unngå videre utvikling/vekst. Langvarig eksponering for soppvekst kan forringe innneklimaet og føre til helseplager.



Vindu i våtsone for servant.



Svertesopp på silikonfuge.

1. ETASJE > UTLEIEDEL - BAD

Overflater Gulv

Gulvet er vinylbelagt. Alderen er ukjent, men synes å være av eldre dato. Oppvarming via veggmontert panelovn.

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulvbelegget ved dørterskel, til kanten av dusjkabinettet. Dørterskel er forhøyet og ble målt til ca. 35 mm. Total høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dørterskel, kanten av dusjkabinettet på ca. 48 mm. Fall mot sluk i dusjsone kan ikke kontrolleres på grunn av dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

For at våtrommet skal tilfredsstillе dagens regelverk, skal minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt for dusjsone:

- a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket. Om dusj ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsone.

Fallforhold i dusjsone lot seg ikke kontrollere da sluket er utilgjengelig som følge av plassering under dusjkabinett. For å oppnå tilstrekkelig tilgang for kontroll av fallforhold i dusjsone, må kabinettet demonteres/frakobles. Dette inngår ikke i mandatet for tilstandsrapporten.

For at gulvet skal tilfredsstillе dagens krav må det være 1:50 fall mot sluk i dusjsone, da det ikke er 1:100 fall mot sluk i hele rommet.

Det er observert sviskader/misfarging i gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Nærmere undersøkelser av fallforholdene i dusjonen anbefales. Dersom gulvet ikke tilfredsstiller forskriftskrav må bruker være oppmerksom ved bruk av våtrommet, samt sørge for jevnlig rengjøring av sluk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet da bygges om for å få tilstrekkelig fall mot sluk og tilfredsstillende fuktsikring. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men på grunn av påviste sviskader/misfarging i gulvoverflaten kan det likevel vurderes aktuelt, avhengig av personlige preferanser.

Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall mot sluk. Vær oppmerksom på at når det ikke er tilfredsstillende fall mot sluk, kan lekkasjevann føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Gulvbeleggets egenskaper som tettesjikt beskrives i eget punkt.



Svimerker i gulvbelegg.

1. ETASJE > UTLEIEDEL - BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har ukjent slukløsning.

Våtrommets tettesjikt for øvrig består av baderomsplater vegger og vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vinylbelegg som tettesjikt har en forventet brukstid på ca. 25 år. Variasjoner i monteringsutførelse og bruksbelastning avgjør den reelle levetiden. Forvitringsprosessen fører til at belegget gradvis blir sprøtt og utvikler sprekker, noe som reduserer fuktmotstanden over tid.

Gulvbelegget har utlevd mer enn halvparten av forventet brukstid som tettesjikt, så fremt det var nytt i 2010. Det er risiko for at gulvbelegget er eldre og kan ha utlevd store deler av/hele sin forventede brukstid. Nærmere undersøkelser anbefales.

Inspeksjon av sluket lot seg ikke gjennomføre da en metallskinne var plassert på tvers over slukristen som understøttelse for dusjkabinettets støtteben. Sluk har en forventet levetid på ca. 50 år og det kan ikke utelukkes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Anmerkes på grunn av usikkerheten.

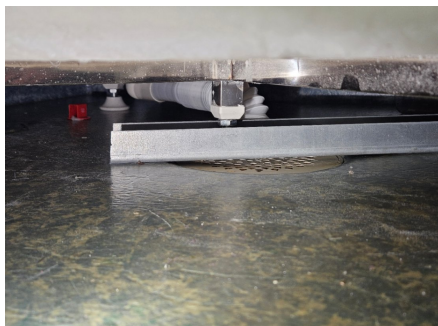
Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Selv om tettesjiktet (gulvbelegg) ikke har symptomer på redusert funksjonalitet, kan skader oppstå plutselig som følge av alder, forvitring og reduserte egenskaper som tettesjikt. Utett våtrom kan føre til følgeskader i tiliggende konstruksjoner og i enkelte tilfeller kan slike skader være vanskelige å avdekke i en tidlig fase, og det kan oppstå mugg- og råteskader over tid. Mugg i skjulte konstruksjoner gir et dårlig inneklima og kan føre til helseplager ved langvarig eksponering.

For å enkelt kunne kontrollere og rengjøre sluk, anbefales løsning for understøtting av dusjkabinettet endret. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av sluket når tilgang er etablert. Selv om slukløsningen ikke har åpenbare tegn på redusert funksjonalitet, kan skader oppstå plutselig som følge av alder og slitasje. Det kan ikke utelukkes at det vil være behov for utskifting av slukløsningen i nær framtid. Eventuelle lekkasjer i/rundt sluk kan forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen, som også er vannskelig å avdekke i en tidlig fase.

Tilstandsrapport



Sluket plassering vanskeliggjør visuell inspeksjon av sluket.

1. ETASJE > UTLEIEDEL - BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av gulvmontert toalett, dusjkabinett (2025), opplegg for vaskemaskin, speilskap og en vegghengt skapseksjon med helstøpt servant.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

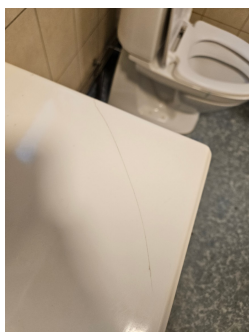
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist svelling/fuktskader i den vegghengte skapseksjonen. I tillegg er det registrert riss i servantens overflate. Skadens plassering medfører ingen umiddelbar risiko for vannlekkasjer eller skader ved normal bruk. Eier opplyser imidlertid at servanten planlegges skiftet før salg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med bakgrunn i servantskapets tilstand anbefales det å skifte ut skapet for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for mugg- og råteskader. Riss i servanten kan føre til lekkasjer og bør utbedres for å unngå vannskader og ytterligere forringelse av innredningen. Dersom servanten skiftes før salg, bør dette dokumenteres.



Riss i servantens overflate.



Svelling i baderomsinnredning.



Svelling i baderomsinnredning.

1. ETASJE > UTLEIEDEL - BAD

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg med fukt- og bevegelsesstyring, samt lyssensor.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluft er nødvendig for å sikre tilfredsstillende ventilering av våtrom. Gjeldende forskrift stiller krav om at våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet, noe som innebærer at rommet må ha både løsning for tilførsel (tilluft) og fjerning (avtrekk) av luft. Uten løsning for tilluft vil ventileringen ikke være tilstrekkelig, og det kan oppstå undertrykk som hindrer effektiv fjerning av fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres løsning for tilluftsventilering, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Dersom tiltak uteblir, kan vanndamp bli værende i rommet og påføre skader på innredningen, eller at det kan oppstå soppdannelser på overflater over tid. Soppdannelser er allerede påvist i våtrommet og tiltak er nødvendig på kort sikt.



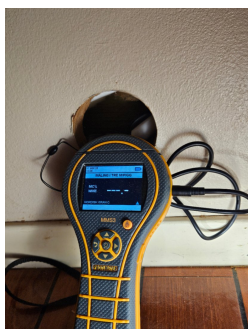
Våtrommet har ingen synlig løsning for tilluft.

1. ETASJE > UTEIEDEL - BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble gjennomført i veggkonstruksjonen fra tilliggende entré, bak tørr sone i våtrommet. På grunn av omkringliggende konstruksjoner og innredning, var det ikke mulig å gjennomføre hulltaking på steder med større fuktpåkjenning (våtsoner). Det ble målt med nåler i bunnsvill og veggstav inne i veggen, uten utslag på måleinstrumentet.

Vær oppmerksom på at dette ikke er en optimal plassering for hulltaking, og det kan derfor ikke utelukkes at undersøkelsen ikke fanger opp eventuelle skjulte fukt- eller skaderisikoer i mer utsatte deler av den tilliggende konstruksjon.



Fuktmåling i bunnsvill.



Fuktmåling i veggstav.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i kjelleren er opplyst av eier å være modernisert med nye veggplater i 2025. Øvrige bygningsdeler har ukjent alder, men det kan ikke utelukkes at de er av eldre dato. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet, og utførelsen er ukjent.

Gulvet er vinylbelagt.

Veggene er kledd med baderomsplater, montert direkte på vegg.

Innvendig tak er kledd med standard himlingsplater.

Tilstandsrapport

Innredningen består av opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Ventilasjon via bryterstyrt avtrekksvifte på yttervegg.



Oversiktsbilde.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater, montert direkte på vegg.
Innvendig tak er kledd med standard himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggplatene er montert uten veggskinner, og de er ikke forseglet i underkant mot gulvet. Ubeskyttet treverk utgjør en risiko for fuktskader, og avviket kan potensielt redusere levetiden for våtrommet.

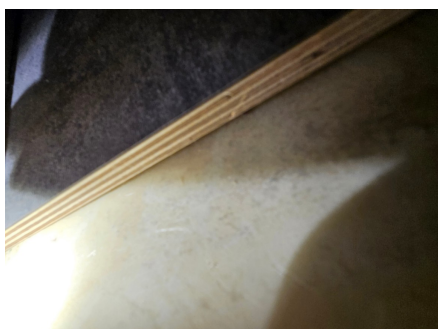
Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Vaskerommet har kun våtsone for skyllekar, men rommet benyttes til klesvask og tørking. Dette gjør at platene jevnlig utsettes for fuktpåkjenning i form av damp/fuktig luft, noe som over tid kan føre til svelling/skader i ubeskyttet treverk.

Baderomsplatene er ikke montert i henhold til normalutførelsen for denne typen plater. Ved montering direkte på vegg skal platene forsegles i underkant på kuttflaten, monteres med ca. 5 mm klaring over gulvet, og avsluttes med egnet elastisk fuge mellom gulv og plate. Avvik fra produsentens monteringsanvisning medfører økt risiko for fuktskader og kan redusere levetiden til både veggplatene og våtrommet som helhet.

Veggplatene bør utbedres i tråd med produsentens anvisning for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Det kan ikke utelukkes at utbedring vil medføre behov for demontering av veggplatene, for deretter å remontere med sokkelprofil/5 mm fuge mellom gulv og plater. Muligheten for å demontere og remontere platene uten å påføre skader, avhenger av hvordan platene er festet til underlaget. Det kan derfor ikke utelukkes at utskifting av veggplatene vil være nødvendig for å utbedre avviket.



Ubeskyttet treverk i underkant av veggplatene.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er vinylbelagt. Alderen er ukjent, men det fremstår å være av eldre dato.

Det ble målt ca. 55 mm høydeforskjell på gulvbelegget ved dørterskel mot trapperom, til topp slukrist.

Det ble målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulvbelegget ved terskel for boddør, til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Utførte målinger viser at gulvet har 1:100 eller bedre fall mot sluk i hele rommet. Fallforholdene i vaskerommet er i henhold til preaksepterte ytelser i TEK17 (dagens forskrift).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er registrert sprekkdannelser i gulvbelegget flere steder. Dette medfører risiko for at lekkasjevann kan trenge inn mellom betonggulvet og gulvbelegget. Gulvbeleggets egenskaper som tettesjikt beskrives nærmere i punkt "Sluk, membran og tettesjikt".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Med bakgrunn i sannsynlig alder og tilstanden til gulvbelegget, må det påregnes utskifting av gulvoverflaten. Ved utskifting av gulvbelegg er det behov for å demontere/rive veggoverflater for å sikre tilfredsstillende tettesjikt i overgang mellom gulv og vegg. Gulvbelegget skal legges opp på veggen, bak veggplatene, for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i denne overgangen. Dersom tiltak uteblir, kan det føre til at vann trenger inn mellom gulvbelegget og underliggende betonggulv. Dette kan medføre skjulte soppdannelser og forringelse av innneklimaet.



Sprekkdannelse i gulvbelegget ved dørterskel.



Sprekkdannelser i hjørnesveis.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk med klemring som danner tetting mellom belegg og sluk. Våtrommets tettesjikt for øvrig består av baderomsplater vegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Rustskader i sluk.

Vinylbelegg som tettesjikt har en forventet brukstid på ca. 25 år. Variasjoner i monteringsutførelse og bruksbelastning avgjør den reelle levetiden. Forvittringsprosessen fører til at belegget gradvis blir sprøtt og utvikler sprekker, noe som reduserer fuktmotstanden over tid. Med bakgrunn i tilstand og type gulvbelegg, er levetiden sannsynligvis utlevd i sin helhet. Sprekkdannelser i hjørner og ved dør gjør at gulvet (våtsone) ikke har tilfredsstillende tettesjikt. Dette er bakgrunn for den fastsatte tilstandsgraden.

Sluk i plast har en forventet levetid på ca. 50 år. Det er rustskader i metalldetaljer i sluket og løsningen har utlevd levetiden i sin helhet. Utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres full utskifting av både gulvbelegg og sluk for å etablere et nytt, forskriftsmessig tettesjikt og sikre tilfredsstillende fuktsikring. Gulvbelegget har begynt å sprekke opp og den nåværende tilstanden medfører betydelig risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner/rom. Dersom tiltak uteblir, kan det føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner/rom. Slike skader være vanskelige å avdekke i en tidlig fase, og det kan oppstå skjulte mugg- og råteskader over tid. Mugg i skjulte konstruksjoner forringer inneklimate og kan føre til helseplager ved langvarig eksponering. For å skifte ut gulvbelegget må veggplatene demonteres. Dette er forklart i punkt "Overflater Gulv".

Selv om slukløsningen ikke har symptomer på redusert funksjonalitet, kan skader oppstå plutselig som følge av alder og slitasje. Eventuelle lekkasjer i/rundt sluk kan forårsake fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder for utskifting av gulvbelegg og sluk, samt demontering/remontering av veggplater. Estimater er usikkert og kan variere i forhold til personlige preferanser, krav til standard og veggplatenes innfestning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk har rustskader i metalldetaljer.



Sprekkdannelser i gulv (våtzone)



Sprekkdannelser i gulv (våtzone)

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via bryterstyrt avtrekksvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluft er nødvendig for å sikre tilfredsstillende ventilering av våtrom. Gjeldende forskrift stiller krav om at våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet, noe som innebærer at rommet må ha både løsning for tilførsel (tilluft) og fjerning (avtrekk) av luft. Uten løsning for tilluft vil ventileringen ikke være tilstrekkelig, og det kan oppstå undertrykk som hindrer effektiv fjerning av fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres løsning for tilluftsventilering, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Dersom tiltak uteblir, kan vanddamp bli værende i rommet og påføre skader på innredningen, eller at det kan oppstå soppdannelser på overflater over tid.

Tilstandsrapport



Ingen luftespalte mellom dørterskel og dørblad.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble gjennomført i veggkonstruksjonen fra tilliggende kjellerbod, ved døren. På grunn av konstruksjonenes oppbygning var det ikke mulig å gjennomføre hulltaking på steder med større fuktpåkjenning (våtsoner).

Det ble gjennomført fuktmålinger med utslag på forhøyet fuktinnhold i treverket. I bunnsvillen ble det målt 20 vektprosent og i veggstaven ble det målt 16 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent for å defineres som tørt treverk. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst betydelig. Ved fuktinnhold over 20 vektprosent er muggsoppen allerede etablert. Ved 28 vektprosent er det fibermetning i treverket, som vil si at treverket ikke klarer å ta opp mer fuktighet, og det er fritt vann i treverket.

Det er målt høyt fuktinnhold i bunnsvillen, noe som utgjør en risiko for fuktskader i våtrommets tilliggende konstruksjoner.

Det er påvist indikasjoner på fuktransport gjennom gulv og yttervegger under terreng, og påvist fuktinnhold kan være et resultat av dette. Se punkt "Rom under terreng" for nærmere beskrivelser.

Konsekvens/tiltak

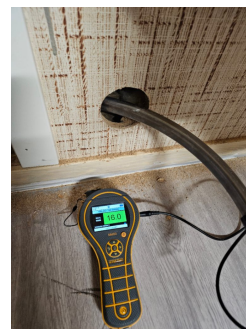
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det er påvist avvik i våtrommet som tilsier at oppgraderinger må påregnes. Ved demontering av veggplater før legging av nytt gulvbelegg, anbefales det å kontrollere tilliggende konstruksjoner for å avdekke eventuelle skjulte skader. På grunn av påvist fuktinnhold kan det ikke utelukkes å være høyere fuktinnhold/skader andre steder i tilliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Dersom tiltak uteblir, kan det føre til videre skadeutvikling, inkludert råteskader. I tillegg bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det påviste fuktinnholdet. På grunn av hulltakingens plassering, er det sannsynlig at fuktinnholdet skyldes fuktransport fra grunnen og opp gjennom betonggulvet i kjelleren. Det kan derfor være behov for ytterligere tiltak for å fuktsikre konstruksjonene og hindre videre utvikling av tilstanden.



Fuktmåling i bunnsvill.



Fuktmåling i veggstav.

KJØKKEN

1. ETASJE > HOVEDDEL - KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eier har opplyst at kjøkkeninnredningen i hoveddelen er av eldre dato, men nøyaktig alder er ukjent. I tidligere salgsprospekt er det opplyst at innredningen fikk nye benkeplater rundt 2015. Nåværende eier har overflatebehandlet innredningens fronter.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er innredet med folierte skrog og fronter med glatte overflater.
Innredningen har overskap og laminert benkeplate.
Veggoverflaten mellom benkeplate og overskap er kledd med kjøkkenpanel.
Avsatt plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist andre avvik:

Rørgjennomføringer i benkeskapet er ikke tett og det er ikke montert lekkasjestopper. Dette gjør at små lekkasjer ikke nødvendigvis vil bli oppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader.

Det er observert mindre skader benkeplatene.

På grunn av innredningens alder mangler det moderne brannsikring (komfyrvakt) og lekkasjesikring (lekkasjestopper) som er påkrevd i dag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt nødvendig funksjonalitet i forhold til dagens krav til løsninger og bruksfunksjoner, men tidspunktet for utskiftning nærmer seg. Utskiftingsbehovet vil avhenge av personlige preferanser og krav til standard. Som et minimum må påregnes vedlikehold/utskifting av skadet innredning/benkeplater. Dersom tiltak uteblir, kan det medføre videre forringelse, redusert brukskvalitet og økte kostnader ved senere utbedringer.

Uavhengig om kjøkkenet renoveres eller lokalt utbedres for videre bruk, anbefales det at komfyrvakt og lekkasjestopper monteres for å ivareta både brann- og fuktsikkerheten. Disse tiltakene skal bidra til å forebygge komfyrbrann og redusere risikoen for vannskader som følge av lekkasjer fra vanninstallasjoner, som for øvrig er blant de hyppigste skadeårsakene i boliger.



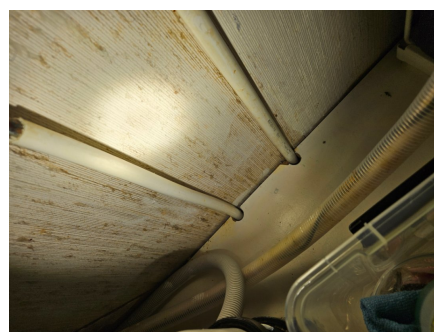
Oversiktsbilde.



Skade i benkeplate.



Støtskade i benkeplate.



Rørgjennomføringer i benkeskap.

1. ETASJE > HOVEDDEL - KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass med utkast på yttervegg.
Ingen avvik ble påvist gjennom funksjonstesting.

1. ETASJE > UTLEIEDEL - KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet i tilbygget mot vest er ifølge tidligere boligsalgsrapport renoverert i 2010 med nye overlater og ny innredning med hvite fronter.

Kjøkkenet er innredet med folierte skrog og fronter med glatte overflater.

Innredningen har overskap og laminert benkeplate.

Veggoverflaten mellom benkeplate og overskap er delvis kledd med kjøkkenpanel.

Avsatt plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist andre avvik:

Det er observert mindre skader i benkeplater, svelling i fronter/skrog, og det er enkelte skapfronter som ikke lar seg lukke.

På grunn av innredningens alder mangler det moderne brannsikring (komfyrvakt) og lekkasjesikring (lekkasjestopper) som er påkrevd i dag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt nødvendig funksjonalitet i forhold til dagens krav til løsninger og bruksfunksjoner, men tidspunktet for utskiftning nærmer seg. Utskiftingsbehovet vil avhenge av personlige preferanser og krav til standard. Som et minimum må påregnes vedlikehold/utskifting av skadet innredning/benkeplater. Dersom tiltak uteblir, kan det medføre videre forringelse, redusert brukskvalitet og økte kostnader ved senere utbedringer.

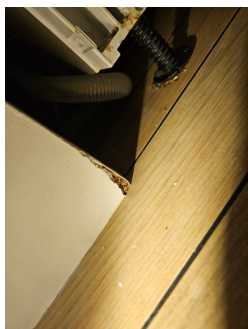
Uavhengig om kjøkkenet renoveres eller lokalt utbedres for videre bruk, anbefales det at komfyrvakt og lekkasjestopper monteres for å ivareta både brann- og fuktsikkerheten. Disse tiltakene skal bidra til å forebygge komfyrbrann og redusere risikoen for vannskader som følge av lekkasjer fra vanninstallasjoner, som for øvrig er blant de hyppigste skadeårsakene i boliger.



Oversiktsbilde.



Skade i benkeplate.



Svelling i kjøkkenfront/skrog.



Skapfront lar seg ikke lukke.

1. ETASJE > Utleiedel - Kjøkken

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass med utkast på yttervegg.

I tidligere boligsalgsrapport er det opplyst at ventilatoren er av eldre type, men nøyaktig alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator mangler frontdeksel. Dette har en estetisk innvirkning og det medfører risiko for ansamling av støv, smuss og fett i åpninger som blir tilgjengelig uten deksel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres nytt frontdeksel på ventilatoren for å sikre et helhetlig og estetisk uttrykk, samt for å hindre at støv og smuss samler seg i åpningen. Manglende deksel medfører økt risiko for oppsamling av fett og støv, noe som kan vanskeliggjøre rengjøring og påvirke inneklimaet over tid.



Ventilator mangler frontdeksel.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom i 2. etasjen.
Rommet har vinylbelagt gulv.
Veggene er kledd med baderomsplater.
Innvendig tak er kledd med himlingsplater.
Innredningen består av gulvmontert toalett og en vegghengt servant.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte med fukt- og bevegelsesstyring, samt lyssensor.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet har ingen løsning for tilluftsventilering. Tilluft er nødvendig for å sikre tilfredsstillende ventilering av toalettrom. Gjeldende forskrift stiller krav om at toalett skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet, noe som innebærer at rommet må ha både løsning for tilførsel (tilluft) og fjerning (avtrekk) av luft. Uten løsning for tilluft vil ventileringen ikke være tilstrekkelig, og det kan oppstå undertrykk som hindrer effektiv fjerning av fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilfredsstillende ventilasjon på toalettrom er viktig for å fjerne lukt, fuktighet og sikre god luftkvalitet, noe som forhindrer helseplager og skader på bygget. Det er også et krav i byggeforskriften å opprettholde et godt inneklima og beskytte materialer mot fuktskader.



Oversiktsbilde.

KJELLER > BADSTUE M/DUSJROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstu i kjelleretasjen:
Overflater over gulv er kledd med trepanel.

Tilstandsrapport

Benker i utførelse av tre.
Gulvet er vinylbelagt.
Ventilasjon via skyveventil i yttervegg.
Tillaget badstudør av en sponfyllingsdør.
Badstuen har elektrisk ovn.
Eldre sluk av plast.

Dusjrom:
Mellom omkleddingsrommet og badstuen er det etablert dusjrom
Rommet har vegger kledd med baderomsplater og vinylbelagt gulv.
Innvendig tak er kledd med trepanel.
Naturlig ventilasjon via klaffventil på yttervegg.
Sluk av plast. Alderen er ukjent.

Det ble målt ca. 24 mm høydeforskjell på gulvoverflaten i overgangen med badstu, til topp slukrist. Terskelfri overgang.
Mot omkleddingsrommet ble det målt ca 30 mm høydeforskjell på gulvoverflaten ved dørterskelen, til topp slukrist. Tersle er forhøyet og ble målt til ca. 55mm.

I dusjsonen ble det målt 1:50 fall mot sluk og for øvrig ble det målt 1:100 fall mot sluk i rommet. Gulvet har tettesjikt langs ytterkantene høyere enn 25 mm over topp slukrist, og sammen med fallforholdene i rommet vurderes dette som tilfredsstillende i henhold til gjeldende forskriftskrav.
På grunn av omliggende konstruksjoner, var det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking for kontroll i tiliggende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ingen synlig luftespalte bak veggpanelet. Det foreligger ikke dokumentasjon/opplysninger for den valgte løsningen.
Når ventilerings av tak-/veggkonstruksjon ikke er ivaretatt, begrenser dette bortledning av fukt og øker risikoen for fuktskader og redusert levetid. I tillegg er det ingen løsning for tilluft fra tiliggende rom. Den tidligere ventilen under badstuovnen er tettet, sannsynligvis i forbindelse med oppgradering av dusjrommet. Dette begrenser luftgjennomstrømningen og utgjør en risiko for fuktoppsamling med påfølgende skader.

Gulvbelegget i badstuen er stedvis misfarget og det er observert sprekkdannelser i overflaten som påvirker gulvets egenskaper som tettesjikt. Belegget er å anse som defekt da det er montert sluk i badstuen og gulvet er tiltenkt vannsøl. Defekt belegg utløser den fastsatte tilstandsgraden.
I dusjrommet er det observert blæredannelser i gulvbelegget ved sluket. Dette kan være indikasjon på et underliggende fuktproblem. Nærmere undersøkelser anbefales.

Dusjrommet er naturlig ventilert og har ingen løsning for tilluft. Naturlig ventilasjon var tidligere en akseptabel løsning, men er ikke lenger tilstrekkelig for å imøtekomme dagens krav til ventilerings av våtrom.

Sluk av plast har en forventet levetid på ca. 50 år. Det kan ikke utelukkes at slukløsninger har utlevd mer enn halvparten av forventet levetid. Anmerkes på grunn av usikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Ventilerings i vegger må lages.
- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering av badstuen. Dette kan gjøres ved å plassere ventil for tilluft under/ved siden av ovnen eller i badstudøren. Utilfredsstillende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og redusert funksjonalitet i rommet, særlig i en badstue.

Om mulig, anbefales det å innhente dokumentasjon som kan bekrefte at ventilering av vegg- og takkonstruksjon er tilfredsstillende. Uttørring og tilfredsstillende ventilering er nødvendig for å unngå fuktskader i denne typen rom. Feil utførelse på badsturom kan føre til forkortet levetid og fuktskader. Vær oppmerksom ved bruk av rommet. Det kan ikke utelukkes å være behov for tiltak i nær framtid på grunn av konstruksjonenes utforming.

Med bakgrunn i påvist tilstand, må det påregnes utskifting av gulvbelegg i badstuen. Dersom tiltak uteblir kan det føre til utettheter/lekkasjer, med påfølgende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av blæredannelsene rundt sluket i dusjrommet. Dette kan være indikasjon på fuktproblematikk og utetthet i overgang mellom sluk og gulvbelegget. Dersom tiltak uteblir og blæredannelsen skyldes utetthet/lekkasje, kan det føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusere levetiden for rommet i sin helhet.

Utilfredsstillende ventilering av dusjrommet kan føre til opphopning av fuktig luft, som igjen øker risikoen for soppdannelse og skader på konstruksjoner og innredning. For å imøtekomme forskriftskrav, ivareta levetid og funksjonalitet, anbefales det å etablere løsning for tilluft og mekanisk avtrekk for å sikre effektiv luftutskifting og fuktfjerning.

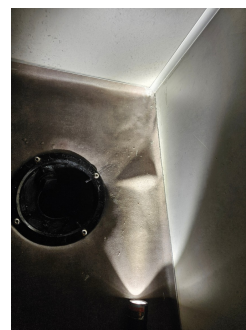
Selv om slukløsningen i badstuen ikke har symptomer på redusert funksjonalitet, kan skader oppstå plutselig som følge av alder og slitasje. Eventuelle lekkasjer i/rundt sluk kan forårsake fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. I dusjrommet er det observert blæredannelser som kan være en indikasjon på redusert funksjonalitet. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimatet gjelder for utskifting av gulvbelegg i badstuen. Eventuelle andre utbedringer/oppgradering vil gi merkostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversiktsbilde badstu.



I dusjrom er det observert blæredannelse i gulvbelegget ved sluk.



Oversiktsbilde dusjrom. Rommet er naturlig ventilert via klaffventil på vegg.



Sprekkdannelse i gulvbelegget

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige rør for trykkvann er generelt av plasttrukne kobberrør. I kjelleretasjen er det enkelte vannledninger av jern. Rørene er i stor grad lagt skjult i konstruksjonene og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. For nærmere kontroll anbefales rørlegger kontaktet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Kobberrør har en forventet levetid på ca 50 år, men kan variere. Boligen har vannrør av ukjent alder, men det kan ikke utelukkes at deler av røropplegget har utlevd store deler av/hele sin forventede brukstid. Dette gjelder spesielt for røropplegg av jern.

Det er også observert irring på flere synlige kobberrør og rørskjøter. Irring kan være alderstegn, symptom på lekkasje, eller tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

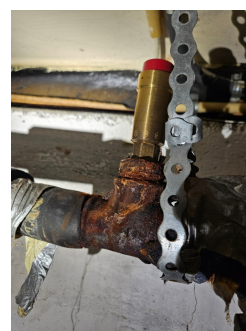
Det anbefales å kontakte en rørlegger for å gjennomføre kontroll av anlegget.

Konsekvensen dersom vannledninger forringes kan være at det oppstår lekkasjer med påfølgende fuktskader.

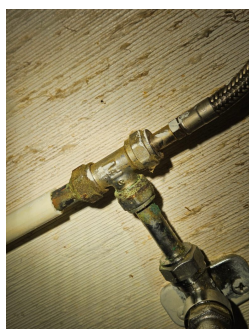
Selv om det ikke er tydelige tegn til svikt i vannledningene i dag, kan skader oppstå plutselig på eldre vannledninger.



Irring på synlig vannrør.



Rustskader.



Irring på synlig rørkobling/vannrør.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.

Rørene er generelt lagt skjult i konstruksjonene, noe som begrenser mulighetene for kontroll i stor grad.

Bunnledninger er av ukjent materiale, men er sannsynligvis av støpejern med bakgrunn i synlige avløpsrør i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

I tidligere boligsalgsrapport er det opplyst at det i 2. etasjen bak toalettet er montert vakuumventil (durgo) på avløpsrøret. Det er ukjent om anlegget har annen lufting ført over tak, eller om den opprinnelige luftingen over tak er erstattet med vakuumventilen. Anmerkes på grunn av usikkerheten.

Avløpsrør av støpejern har en forventet levetid på mellom 50-100 år, hvor utførelse og materialets kvalitet avgjør den faktiske levetiden.

Støpejernsrør er sannsynligvis fra byggeåret og har passert den nedre grensen for den forventede brukstiden. Dette gjelder også bunnledninger. I tillegg er det observert rustskader på synlige støpejernsrør i kjelleretasjen.

Avløpsrør av plast har en forventet levetid på ca. 50 år. Boligens avløpsrør av plast har ukjent alder, men det kan ikke utelukkes at de har utlevd store deler av/hele sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Om mulig, anbefales det å innhente dokumentasjon som kan bekrefte at avløpsanlegget har lufting ført over tak. Dersom lufting er erstattet med vakuumentil (durgo), anbefales det å gjenetablere lufting over tak. Durgoventil slipper luft inn i avløpsanlegget, men har ingen utlufting. Dette kan føre til oppsamling av farlige gasser i avløpsanlegget. I tillegg skal vakuumentiler plasseres over høyeste vannlås for å gi forventet effekt.

Det anbefales å kontakte en rørlegger for å gjennomføre kontroll av anlegget og vurdere det eventuelle utskiftingsbehovet. Konsekvensen dersom avløpsrør forringes, kan være at det oppstår lekkasjer med påfølgende fuktskader. Selv om det ikke er åpenbare tegn på svikt (lekkasjer) i avløpsrørene i dag, kan skader oppstå plutselig på eldre rør. Dersom tiltak uteblir, kan videre korrosjon føre til svekkelse av materialet og påfølgende lekkasjer. Det må derfor påregnes at det også vil oppstå situasjoner der det er aktuelt å skifte ut bunnledninger.



Rustskader på avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaff- og tallerkenventiler montert på yttervegg, samt ventiler i enkelte vindu. Periodisk avtrekk via avtrekksvifter og ventilator.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har flere oppholdsrom uten løsning for ventiler, bortsett fra åpningbart vindu. Dette skyldes sannsynligvis at eldre vindu er byttet ut med nye vinduer uten ventil. Bruksbelastningen i disse rommene tilsier at ventileringen ikke er tilstrekkelig, og det er derfor økt risiko for opphopning av fukt og forringet luftkvalitet, noe som over tid kan føre til kondensproblemer, soppdannelse og redusert innneklimakvalitet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres ventiler i alle oppholdsrom som mangler tilfredsstillende ventilasjonsløsning, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fukt, kondens, soppdannelse og dårlig innneklima. Manglende tiltak kan over tid føre til skader på bygningsdeler og redusert bokomfort.



Sovrom mot nord i 2. etasjen har ingen løsning for ventiler.

Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i boligens hoveddel.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Levetiden for varmepumper er ca 15 år, men det kan variere i forhold til montering og vedlikehold. I henhold til levetidsbetraktninger er varmepumpens levetid utlevd i sin helhet.

Varmepumpens drenering er avsluttet på ytterveggen. Denne løsningen medfører at kaldtrekk kan trenge inn til systemets innvendige del og påvirke termostaten. Dette kan føre til økt driftstid og høyere strømforbruk.

Normalt vedlikeholdsintervall for varmepumper er annen hvert år. Det er krav at både kontrolløren som skal utføre servicen, og selskapet han eller hun representerer, har sertifisering. Eier har opplyst at det er gjennomført service i nyere tid, men det er ikke fremvist dokumentasjon på gjennomført service. Anmerkes på grunn av usikkerheten.

Konsekvens/tiltak

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

Varmepumpen har utlevd forventet teknisk levetid og har ukjent vedlikeholdshistorikk. Manglende vedlikehold på varmepumper kan redusere effektiviteten, øke energiforbruket og forkorte levetiden, noe som fører til høyere kostnader og hyppigere behov for reparasjoner. I tillegg kan etterslep i vedlikeholdet føre til redusert luftkvalitet ved å spre støv og allergener i boligen. Løsning for drenering bør endres slik at den ikke er eksponert for vindpåkjenning/kaldtrekk. Dersom tiltak uteblir vil ikke varmepumpen fungere optimalt, spesielt ikke i vinterhalvåret.

Anlegget bør kontrolleres av sertifisert fagperson. På grunn av alder og ukjent vedlikeholdshistorikk, kan det ikke utelukkes å være behov for å skifte ut varmepumpen i sin helhet.



Varmepumpens innvendige del.



Varmepumpens utvendige del.



Detalj i veggjennomføring.

Vannbåren varme

Boligen hadde tidligere fyrkjel montert i underetasjen. Anlegget har integrert varmtvannsbereder. Anlegget ble ombygget med varmeproduksjon via el-kassett, men detaljer er ikke kjent. Varmedistribusjon til vegghengte radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tilstandsrapport

Radiatorer og tilhørende rørapplegg er sannsynligvis fra byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjon, service/tilsyn, eller ombygging av anlegget. Det er ikke foretatt nærmere teknisk vurdering av anlegget utover synlig tilstand på befaringstidspunktet.

Bod/fyrrom har sluk i støpejern fra byggeåret. Det er observert rustskader i sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør undersøkes av fagperson, som også bør utføre eventuelle tiltak. Over tid kan manglende vedlikehold føre til at anlegget avgir mindre varme eller slutter å fungere.

Slukløsningen har utlevd forventet levetid og må påregnes byttet.

Selv om slukløsningen ikke har symptomer på redusert funksjonalitet, kan skader oppstå plutselig som følge av alder og slitasje. Det kan ikke utelukkes at det vil være behov for utskifting av slukløsningen på kort sikt.



Ombygget fyrkjel.



Vegghengt radiator av eldre type.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har en blanding av skjult og åpent fordelingsnett. Boligens elektriske anlegg er sikret automatsikringer i el-skap. Separate el-skap for hver bruksenhet, plassert i vindfanget og i hoveddelens hall m/trapp. Eier har opplyst at det elektriske anlegget er jevnlig oppgradert i perioden 2016-2025.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984 Det foreligger ingen dokumentasjon på en eventuell total rehabilitering.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Via boligmappa har eier fremvist dokumentasjon for utførte tilleggsarbeider i perioden 2016-2025. For øvrig har det elektriske anlegget udokumentert totalhistorikk og det er ukjent om alle elektriske arbeider er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det foreligger samsvarserklæring for diverse el-arbeider i perioden 2016-2025. For øvrig er det ukjent omfang av utførte tilleggsarbeider etter 1.1.1999.
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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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 varmtvannsbereder, 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?

Ja

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

Ja

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

Ja Det er påvist utett kabelinnføring på toppen av el-skapet. Alle hull/innføringer skal ha nippelinntføringer eller være tettet med masse beregnet for formålet. Manglende tetting kan føre til inndriv av støv, fuktighet eller smådyr i el-skapet, noe som kan utgjøre en brann- eller sikkerhetsrisiko. Avviket utløser den fastsatte tilstandsgraden, for øvrig TG2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Det foreligger ikke erklæring om samsvar med underliggende dokumentasjon for nyinstallasjon av anlegget, eller for eventuelle utførte tilleggsarbeider utover det som er dokumentert i perioden 2016-2025. Det er derfor ukjent om alle arbeidene ved anlegget er utført av faglært. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, som også bør utbedre eventuelle avvik. Når det ikke kan dokumenteres faglig utførelse er det en risiko for at elektriske installasjoner kan være feilaktig utført, noe som kan medføre fare for brann, elektrisk støt eller andre sikkerhetsrisikoer. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere anleggets tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter. En utvidet el-kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, samt sørge for at anlegget er trygt og i forskriftsmessig stand.

Med bakgrunn i boligens byggeår/ombyggingsår kan det ikke utelukkes at det elektriske anlegget består av eldre komponenter. Levetiden for el-komponenter er ca. 30 år og komponenter eldre enn dette utgjør en risiko for brann.

Kostnadsestimat gjelder utvidet el-kontroll, ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

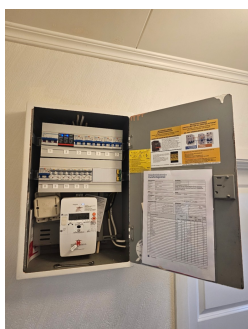
Tilstandsrapport



El-skap hoveddel.



Utett el-skap i hoveddel.



El-skap utleiedel.



Eldre stikkontakt.

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparater er plassert i kjelleretasjen, i 1. etasje i hovedboligen og i utleieenheten.
Røykvarsler i alle etasjer i hovedboligen og i utleieenheten.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men består sannsynligvis av løslagret berg eller en blanding av berg og løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er ukjent om bygget er utført med drensssystem.

Utvendig ble det stedvis observert fuksikring av plast mot grunnmuren på hovedbygget, og fuksikring av bitumen/asfalt på tilbygget.

Vurdering av avvik:

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

Den forventede levetiden for drenering avhenger av forholdene rundt boligen, kvaliteten på selve dreneringen og vedlikeholdet av den.

Normal levetid for drenering er 20-60 år. I tidligere boligsalgsrapport er det opplyst at drenering er fra byggeår/ombyggingsår og levetiden er derfor utlevd i sin helhet for drenering og fuksikring mot grunnmur. I tillegg foreligger det ingen opplysninger om vedlikehold av eventuell drenering. Dette er nødvendig for å hindre at løv, sand og annen smuss tetter rørene.

Påsmurt bitumen/asfalt blir over tid slitt bort på grunn av bevegelser mot grunnmuren, og fuktmodstanden avtar. Høy slitasje på utvendig fuksikring av bitumen og forringelse av fuksikring av plast kan være en medvirkende årsak til den påviste tilstanden i rom under terreng.

Det er påvist indikasjoner på fukttransport gjennom nedre del av veggkonstruksjonen, samt gulv i underetasjen. I tillegg ble påvist fibermetning i treverk i forbindelse med hulltaking/fuktmålinger i utlekte konstruksjoner under terreng. Dette er beskrevet nærmere i punkt "Rom under terreng". Resultatene fra undersøkelser gjort i rom under terreng er en indikasjon på at drenering og utvendig fuksikring har svært begrenset effekt. En eventuell drensledning har i henhold til levetidsbetraktninger utlevd forventet levetid. Det må påregnes utvendige tiltak for å redusere fuktpåkjenningen som konstruksjonene utsettes for, samt forhindre fukskader.

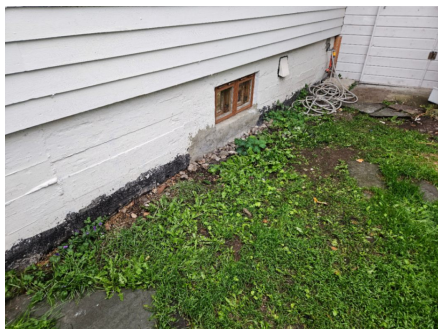
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

For å redusere fuktpåkjenningen konstruksjonene utsettes for i kjelleretasjen, anbefales det at boligen dreneres og at grunnmuren fuksikres i henhold til dagens normalutførelse. Kjelleretasjen er delvis innredet moderne (for varig opphold) og tilfredsstillende fuksikring er nødvendig for å unngå fukskader i skjulte konstruksjoner under terreng. Dersom tiltak uteblir, kan skader oppstå plutselig som følge av videre fuktbelastning og påfølgende vanninntrenging. Dersom tiltak uteblir er det stor risiko for fukskader i skjulte konstruksjoner. Dette kan medføre økte utbedringskostnader og forringelse av innneklimaet i boligen.

Kostnadsestimatet gjelder for drenering og utvendig fuksikring. Estimaten er usikkert og kan variere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig fuksikring av grunnmur med bitumen/asfalt.



Synlig fuksikring av grunnmur med plast.

Grunnmur og fundamenter

Tilbygget mot vest har grunnmur av plasstøpt betong.

Hoveddelen mot øst har grunnmur av lettklinkerelementer.

Grunnmurens utvendige overflater er malt.

Innvendige overflater er i stor grad utlektet og platekledd, noe som begrenser innvendig inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis observert noe flassende maling på grunnmurens utvendige overflater. I tillegg er det enkelte områder i utvendig overflate som er opplyst av eier å være reparert i forbindelse med tidligere sprekkdannelser. Det foreligger ikke opplysninger/dokumentasjon på gjennomført tiltak for å hindre videre bevegelser. Sprekkdannelser kan være en indikasjon på at konstruksjonen har vært/er utsatt for setning og høyt jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikehold av grunnmurens utvendige overflater. Flassende maling har begrenset konsekvens på kort sikt, men manglende vedlikehold kan over tid føre til forvitring, fuktopptak og skader på konstruksjonen.

Områder som tidligere har vært utsatt for sprekkdannelser bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle aktive bevegelser i grunnmuren. Det foreligger ikke opplysninger om utførte sikringstiltak mot fremtidige skader, noe som medfører økt risiko for videre utvikling med nye sprekkdannelser og skader.



Noe flassende maling på grunnmurens utvendige overflate.



Områder hvor eier har utbedret sprekkdannelser i grunnmuren.

Terrenghforhold

Terrenghoverflaten rundt boligen er relativt flatt, og det er generelt lite/ingen fall ut fra grunnmuren.

Vurderingene baserer seg på en visuell observasjon. For en mer presis vurdering av fallforhold ut fra boligens grunnmur må det gjennomføres nøyaktige målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Det er påvist andre avvik:

Terrenghoverflaten er relativt flat rundt boligen og det er stedvis lite/ingen fall ut fra grunnmuren.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred og marin leire. Dette betyr at eiendommen ligger i et område hvor det potensielt kan være fare for skred i kvikkleire eller marin leire, uten at skredfaren er nærmere undersøkt eller utredet. Ved alle arbeider i aktsomhetsområder må det derfor avklares om stabiliteten i området er akseptabel, og om tiltaket kan påvirke eller bli negativt påvirket av stabiliteten i området.

I tillegg ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for flom. Med bakgrunn i terreng og nedbørsfelt er dette områder som potensielt kan være utsatt for vannstigning eller oversvømmelse. Aktsomhetskartet benyttes i planlegging for å vise hvor det kan være behov for å undersøke flomfaren nærmere. Det sier ikke nøyaktig hvor eller hvor ofte flom vil skje, bare at det finnes en mulig risiko.

Konsekvens/tiltak

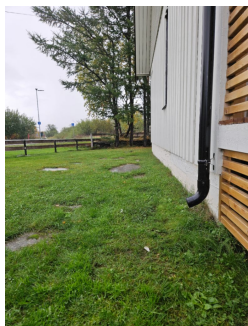
- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrenghjusteringer.

Det bør gjennomføres nøyaktige målinger av terrenghfallet rundt boligen. Tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren er 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegg (ca. 2 cm fall per meter). Dette anbefales gjennomført ved påregnelig redrenering for å redusere kostnadene. Vannansamlinger kan føre til at konstruksjonene ikke er i stand til å ta unna vannet, som igjen kan føre til fukttransport inn i kjelleretasjen. Dette kan føre til påfølgende fuktskader. Avviket kan være medvirkende årsak til påvist tilstand i rom under terrengh.

Når en eiendom ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred og marin leire, anbefales det å gjennomføre en geoteknisk undersøkelse for å vurdere grunnens stabilitet. Ta kontakt med kommunen eller NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) for mer informasjon. Tiltak kan være nødvendig for å sikre stabiliteten og redusere risikoen for skader på bygninger. Dersom grunnen viser seg å være ustabil og tiltak ikke gjennomføres, kan det få alvorlige konsekvenser for både eiendom og personsikkerhet.

Det anbefales å kartlegge den faktiske flomfaren nærmere da eiendommen ligger i et aktsomhetsområde. Dette kan innebære risiko for oversvømmelse ved kraftig nedbør eller vannstigning. Ta kontakt med kommunen eller NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) for mer informasjon.

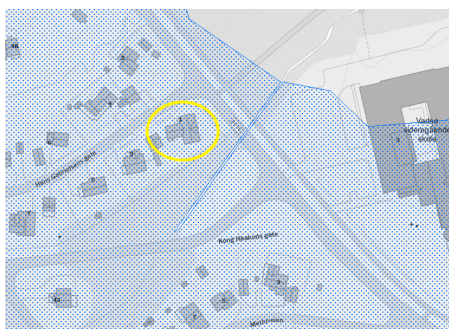
Tilstandsrapport



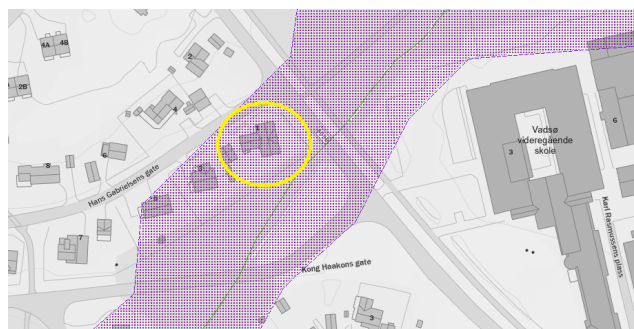
Lite/ingen fall ut fra grunnmur



Lite/ingen fall ut fra grunnmur.



Det blåkraverte feltet i kartutklippet fra NVE viser aktsomhetsområde for kvikkleire og marin leire.



Det lillaskraverte feltet i kartutklippet fra NVE viser aktsomhetsområde for flom.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent alder og materiale, men er sannsynligvis fra byggeåret da det ikke foreligger opplysninger/dokumentasjon om utskifting i nyere tid.

Med bakgrunn i byggeåret, er det sannsynlig at utvendige vann- og avløpsledninger er av galvanisert jern/støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Som en grov tommelfingerregel sier man gjerne at utvendige vann- og avløpsrør har en levetid på ca. 50 år. Det kan imidlertid være store variasjoner i levetiden, avhengig av materialvalg og utførelsesmetode. Boligen har sannsynligvis utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret, som da har overskredet forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendige vann- og avløpsledninger bør kontrolleres av fagperson, som også bør utbedre eventuelle avvik. Konsekvensen dersom utvendige vann- og avløpsledninger forringes, kan være at det oppstår plutselige lekkasjer. Selv om det ikke er åpenbare symptomer på svikt i vann- og avløpsledningene dag, kan skader oppstå plutselig på eldre rør. Med bakgrunn i sannsynlige alder må det i henhold til levetidsbetraktninger påregnes utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger i nær framtid.

TG 10 Oljetank

Eier har gjennom egenerklæringen opplyst om nedgrav oljetank på eiendommen.

På befaringstidspunktet ble ikke denne lokalisert og det er ukjent om konstruksjoner/bygningsdeler kan ha skjult utvendig røropplegg.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er nedgravd oljetank på eiendommen. Dersom det viser seg at tanken er skjult av konstruksjoner/bygningsdeler, må det påregnes tiltak i form av sanering/fjerning og det vil utløse tilstandsgrad 3. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører. Kostnad forbundet med sanering/fjerning av eventuell oljetank estimeres til kr 50 000-100 000.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående halvdel av garasjebygg, oppført i bindingsverk av tre, med støpt gulv.

Utvendig er veggene kledd med stående bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon av tre.

Yttertaket er kledd med profilerte stålplater. Ingen undertak.

Takrenne og nedløp av plast.

Eldre leddheisport.

Adkomstdør i tre mot øst.

Vær oppmerksom på at denne beskrivelsen ikke er en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Avvik og andre problemstillinger kan dukke opp ved nærmere undersøkelser

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

351 m²/351 m²

Enebolig: TV-stue, Toalettrom, 5 Soverom, Vindfang, 2 Entré, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Hall m/trapp, 2 Bad, Trapperom, Kjellerstue, Trimrom, Omkleddningsrom, Badstue, Vaskerom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 400 000

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 uten fradrag

4 100 000

Fradrag for festet tomt

-

10 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Det er en balansert situasjon mellom utbud og etterspørsel i boligomsetningen i Vadsø, hvor markedet i større grad etterspør godt vedlikeholdte eiendommer, spesielt typiske familieboliger. Dette gjør at boligkjøpere prioriterer boliger som er i god stand, og at etterspørselen er høyere for slike eiendommer. Godt vedlikeholdte boliger har dermed hatt en sterkere posisjon i markedet den siste tiden. Den takserte boligen er jevnlig vedlikeholdt/oppgradert, men det er også behov for ytterligere vedlikehold/oppgraderinger som kan trekke noe ned på markedsinteressen.

Til tross for dette fremstår boligen velholdt og moderne i forhold til planløsning, innredninger og overflater. Nåværende eier har gjennomført en del oppgradering og modernisering, noe som kan bidra til økt markedsinteresse.

Beliggenhet med nærhet til barnehage, skoler, dagligvare, sentrum, offentlige arbeidsplasser, friluftsområder og idrettsanlegg, har gjort at eiendommer i nærområde har hatt god markedsinteresse.

Boligen egner seg godt for en stor barnefamilie.

Eiendommens type og standard gjør at markedsverdien ikke utelukkende kan vurderes basert på prisbildet i Eiendomsverdi.no (sammenlignbare salg i området). Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men det er variasjoner i standard, vedlikeholdsgrad og beliggenhet som kan utgjøre forskjeller i etterspørsel og den faktiske markedsverdien. Markedsverdien er anslått med bakgrunn i boligens standard, tilstand og vedlikeholdsgrad, samt sammenlignbare salg, teknisk verdi og beliggenhet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørkeveien 18 ,9803 VADSØ 190 m² 1976 4 sov	20-05-2025	2 900 000	3 600 000		3 600 000	17 910
2 Krøkebærveien 2 ,9803 VADSØ 263 m² 1978 6 sov	14-09-2025		4 000 000		4 000 000	15 209
3 A G Nordvis gate 1 ,9803 VADSØ 181 m² 1970 4 sov	03-06-2025	3 550 000	3 400 000		3 400 000	14 592
4 Waravegen 31 ,9803 VADSØ 203 m² 1966 4 sov	23-04-2025	3 690 000	3 690 000		3 690 000	14 528
5 Madam Bierregaards gate 3 ,9803 VADSØ 135 m² 1967 3 sov	14-09-2025	1 890 000	1 925 000		1 925 000	14 259
6 Terje Wolds gate 20 ,9803 VADSØ 134 m² 1971 3 sov	09-09-2025	2 000 000	2 500 000		2 500 000	10 163

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale kostnader opplyst av eier	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 450 000
Tillegg for kjøkken og bad i utleiebolig	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	70 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 120 000

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

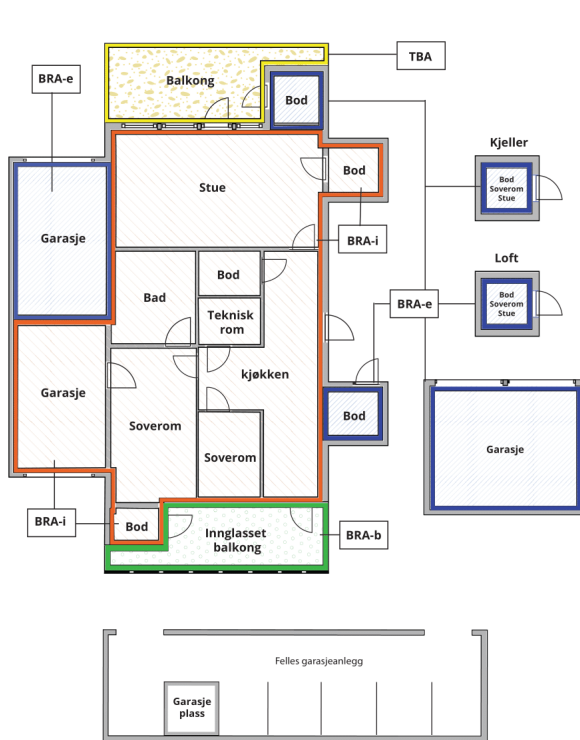
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	69			69	8
1. Etasje	146			146	17
Kjeller	136			136	
SUM	351				25
SUM BRA	351				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Tv-stue, toalettrom, soverom 1, soverom 2		
1. Etasje	Hoveddel - vindfang, hoveddel - entré, hoveddel - kjøkken, hoveddel - stue, hoveddel - hall m/trapp, hoveddel - bad, hoveddel - soverom, utleiedel - entré, utleiedel - stue, utleiedel - kjøkken, utleiedel - bad, utleiedel - soverom 1, utleiedel - soverom 2		
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, trimrom, omklæringsrom, badstue m/dusjrom, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3		

Kommentar

Innvendig areal (BRA) og åpne arealer (TBA) er målt med laser avstandsmåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

For nøyaktig fastsettelse av boligens areal anbefales måling ved hjelp av 3D-skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger og lovligheten mellom dagens bruk og det byggemeldte kan ikke kontrolleres. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser hos Vadsø kommune for å avklare byggemessig godkjenning og eventuelle avvik. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. I tillegg er boligen registrert med en boenhet i matrikkelen. Dette er en risiko og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden i kjelleretasjen varierer fra ca. 1,98 - 2,07 meter. I henhold til dagens regelverk skal rom for varig opphold ha minimum 2,4 meter takhøyde. Rom som ikke er for varig opphold skal ha minimum 2,2 meter takhøyde. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 må romhøyden være minimum 2,00 meter i henhold til dagens regelverk.

Kravet for rømningsvei via vinduer er 150 cm samlet (bredde+høyde), samt at høyden er minst 60 cm og bredden minimum 50 cm. I tillegg skal avstanden fra gulvoverflaten til underkant av fri åpning i vindu ikke overstige 1,0 meter, så fremt det ikke er gjort andre tiltak for å lette rømning gjennom vinduet. Vindu i kjellerstuen har avstand mellom gulvoverflaten og fri åpning i vinduet på mer enn 1,0 meter. I tillegg har flere rom i etasjen en dagslysflate på mindre enn 10% av gulvarealet, som vil si at lysinnslipp ikke er tilfredsstillende.

Det må påregnes tiltak for å oppfylle kravene til godkjent rømningsvei og lysinnslipp i henhold til gjeldende forskrifter. Bygningen anbefales kontrollert av brannmyndigheten i kommunen. Flere avvik kan ikke utelukkes.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendig areal (BRA) er målt med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger og lovligheten mellom dagens bruk og det byggemeldte kan ikke kontrolleres. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser hos Vadsø kommune for å avklare byggemessig godkjenning og eventuelle avvik. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Dette er en risiko og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	288	63
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Espen Skjelhagen	Takstingeniør
	Regis Bizimana Buhake	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	8	508		0	880.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Hans Gabrielsens gate 1

Hjemmelshaver

Buhake Adeline Feza, Buhake Regis Bizimana,
Vadsø Kommune

Kommentar

Det foreligger ikke oppdatert informasjon om festekontrakt. Oppgitt informasjon er hentet fra grunnboken.

Den årlige festeavgiften er av ukjent størrelse og kapitalisert verdi er derfor ikke korrekt.

Kapitalisert verdi vil variere i forhold til størrelsen på den reelle festeavgiften og siste justering. Endringer i oppsettet vil påvirke avrundet markedsverdi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 1,2 km nordvest for sentrum og er en hjørnetomt mellom Hans Gabrielsens gate og Idrettsvegen. Idrettsvegen er en relativt trafikkert vei.

Sentral beliggenhet med nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, sentrum, offentlige arbeidsplasser, dagligvare butikk, og holdeplass for kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Øst for eiendommen er det områder regulert til offentlige bygg og anlegg for idrett.

Reguleringsplan "Omregulering av Kong Haakons gt.-Idrettsvegen" fra 1976.

Se "<https://www.arealplaner.no/5607/arealplaner/11>" for mer informasjon.

Om tomten

Eiendommen er delvis inngjerdet og er opparbeidet med plen, diverse beplantning og et steinbelagt adkomstparti.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen forutsettes solgt fri for pengeheftelser. Det foreligger ingen opplysninger om tinglyste forhold utover det som fremgår av grunnboken.

I grunnboken foreligger det opplysninger om en bestemmelse (servitutt) knyttet til festeretten. Bestemmelsene handler om vannrett og vegrett, men detaljer om bestemmelsene fremgår ikke og er ukjent.

For øvrig er det ikke avdekket spesielle forhold i den tilgjengelige informasjonen.

Se grunnboken for utfyllende informasjon om tinglyste rettigheter og forpliktelser knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 650 000	2016	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2025		Gjennomgått	10	Ja
Salgsprospekt	28.04.2015		Gjennomgått	30	Ja
Diverse el-dokumentasjon	22.08.2016	Dokumentene er fremvist via boligmappa.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	
2	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LH6324>

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

Egenerklæring

Hans Gabrielsens gate 1, 9803 VADSØ

22 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hans Gabrielsens gate 1

Postadresse

Hans Gabrielsens gate 1

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eieren har bodd i bolig siden den ble kjøpt i 2016.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Buhake, Regis Bizimana

Selger

Buhake, Adeline Feza

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Pusset opp ved hjelp av familie rørlegger.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen

Peis er renoveret.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95466190

Egenerklæringsskjema

Name
Buhake, Regis Bizimana

Date
2025-10-22

Identification

 Buhake, Regis Bizimana

Name
Buhake, Adeline Feza

Date
2025-10-22

Identification

 Buhake, Adeline Feza



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Buhake, Regis Bizimana	22/10-2025	BANKID
Buhake, Adeline Feza	11:19:49	BANKID
	22/10-2025	
	12:05:00	

Hans Gabrielsens gate 1

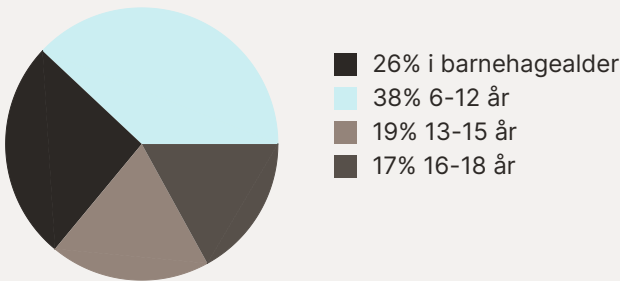
Offentlig transport

 Fylkeshuset veikryss Linje 50	2 min  0.2 km
 Vadsø lufthavn	7 min 

Skoler

Vadsø barne- og kulturskole (1-7 kl.) 328 elever, 16 klasser	4 min  0.4 km
Vadsø ungdomsskole (8-10 kl.) 157 elever, 8 klasser	7 min  0.7 km
Vadsø videregående skole 270 elever	1 min  0.1 km

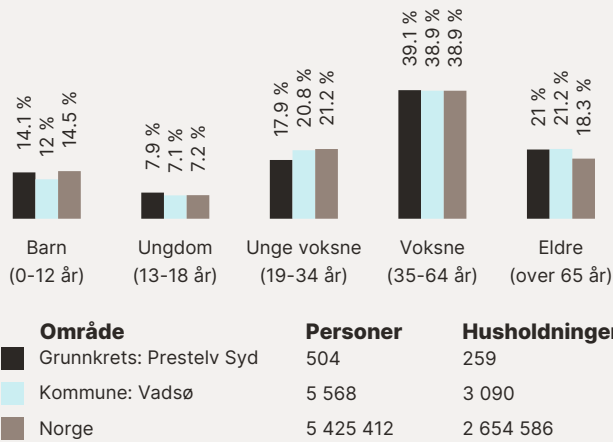
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

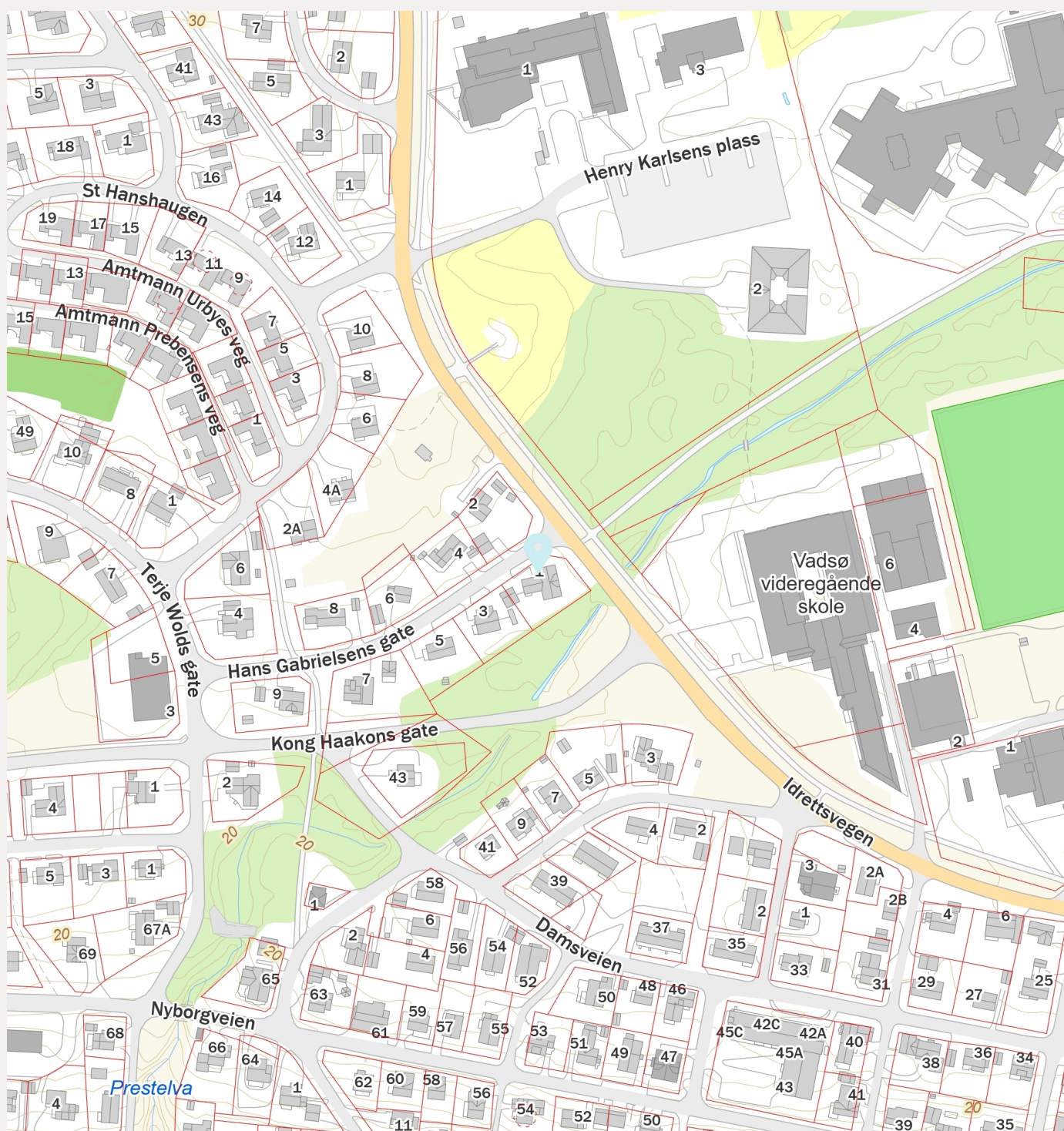
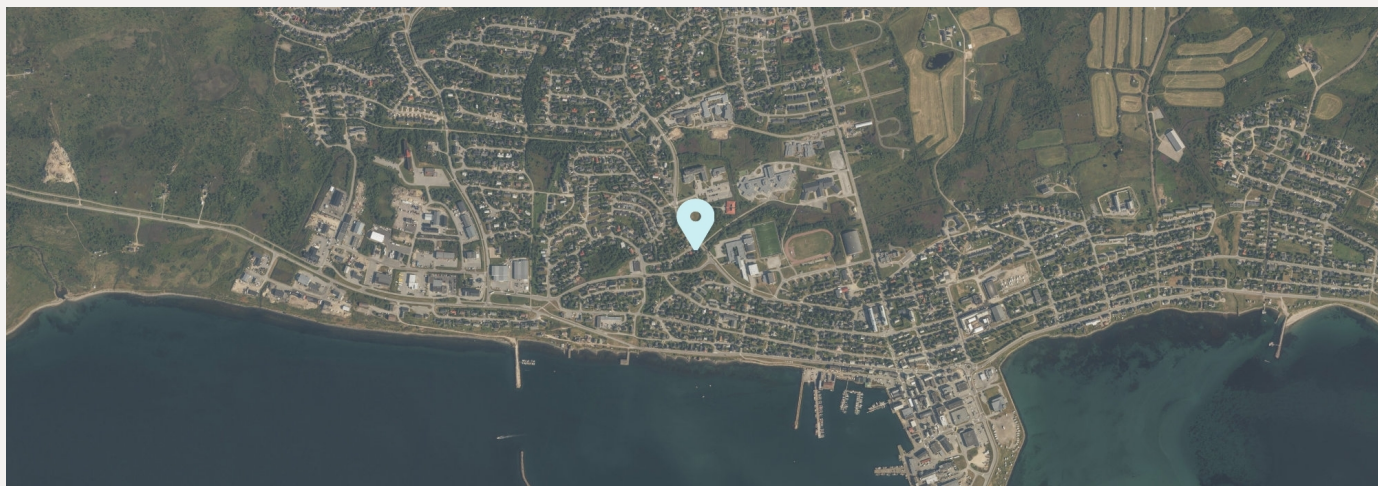
Stubben barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min  0.6 km
Maurtua barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min  0.6 km
Glimmerstua barnehage (1-5 år) 48 barn	15 min  1.4 km

Dagligvare

Kiwi Vadsø	8 min 
Coop Extra Vadsø	13 min 

Sport

 Vadsø idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	5 min  0.4 km
 Varangerhallen fotballhall Fotball, friidrett	8 min  0.7 km
 Vadsø Treningssenter	3 min 
 Feel24 Vadsø	16 min 





Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

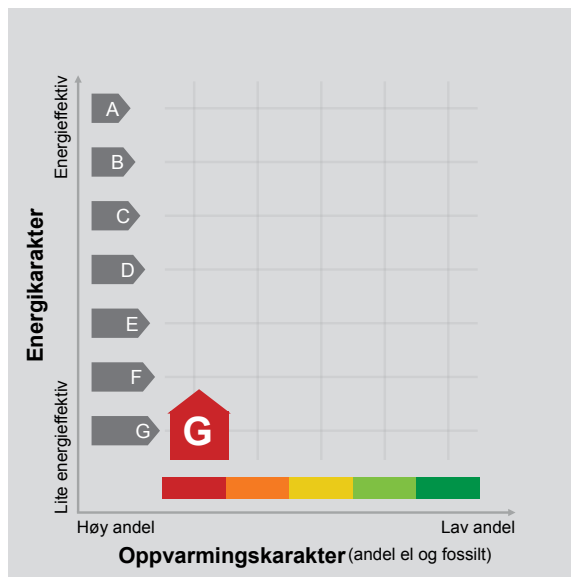
Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

ENERGIATTEST



Adresse	Hans Gabrielsens gate 1
Postnummer	9803
Sted	VADSØ
Kommunenavn	Vadsø
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	508
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	11640400
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182872
Dato	22.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Etterisolering av yttervegg

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	372
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

§ 8.

Ved salg av bygninger som festeren lar oppføre på tomten forbeholder eieren seg for-
kjøpsrett. Dette gjelder dog ikke ved salg til slektninger som nevnt i § 5.

§ 9.

Utgifter til måling og kartlegging av tomta samt stempelavgift og tinglysningsgebyr bæres
av festeren.

§ 10.

Festeretten bortfaller såfremt festeren ikke innen 1 — et år fra ^{26/4-67} har utnyttet
tomta i overensstemmelse med § 1.

§ 11.

Kontrakten trer i kraft 15. september 1967.

Første forfallsdag for festeavgift 1. januar 1968.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer hvorav festeren og eieren har ett hver.

VADSØ KOMMUNE
Ordføreren

Vadsø, den 15. september 19 67.

[Signature]
(eier)

[Signature]
(fester)

Herved bevitnes at grunneieren og festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær
og at begge er over 21 år.

1. [Signature]
2. [Signature]

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Vadsø Kommune (nedenfor kalt eieren) fester herved bort til

Nils E. Dahl

f. **5/4-1938** (nedenfor kalt festeren) en hustomt/sjøtomt/

..... i Vadsø by; på reguleringsplanen betegnet **Hans Gabrielsensgt. 1**

til oppføring av **enebolig**

§ 2.

Tomtens størrelse er ifølge målebrev utferdiget av

byingeniøren i Vadsø og datert **881,5** kvm.

§ 3.

I festeavgift betaler festeren til eieren en sum stor kr. **44.08** pr. år beregnet
Det tas forbehold om endring av festeavgiften
etter kr. 0,05 pr. kvm. Avgiften erlegges ukrevet og forskuddsvis hvert års **1. januar**

første gang den **1/1-68** Ved forsinket erleggelse av festeavgiften kan eieren beregne
en månedlig rente av 0,5% regnet fra forfallsdag til betaling skjer.

Den anførte pris (kr. 0,05 pr. kvm. pr. år) gjelder inntil soneinndeling er foretatt og sone-
tariffer vedtatt.

§ 4.

Til sikkerhet for festeavgiften har eieren panterett i de bygninger som festeren oppfører
på tomten og er berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift ved å sette bygn-
ingen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden skal være **40** år. Ved festetidens utløp skal festeren ha rett til å fornye
festekontrakten for et like langt tidsrom som ovenfor nevnt. Ved festerens død har gjen-
levende ektefelle, barn eller søsken eller foreldre rett til å overta festeretten for den rester-
ende festetid på de vilkår som gjaldt for festeren ved dennes død.

§ 6.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

- Fstekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- Husbanken eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny
fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. av
lånets løpetid.
- Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank skal grunneieren til
enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil 1 år (foruten retten til
framtidig avgift).

§ 7.

Eieren forbeholder seg rett til uten ulemperstatning å føre ledninger for vann, kloakk,
elektrisitet m.m. samt gate eller veg etter den til enhver tid gjeldende byplan, over den ube-
byggede del av tomten.

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Hans Gabrielsensgt. 1		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Arbeidets art tilbygg/påbygg	Bygningens art boligbygg	Dato for søknad 9/4-84	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 4/5-84	Sak nr 63/84
Byggherre Nils E. Dahl,		Adresse Hans Gabrielsensgt. 1, VADSØ.		Tlf.
Anmelder Nils E. Dahl,		Adresse Hans Gabrielsensgt. 1, VADSØ.		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

"Bygningsrådet godkjenner oppført tilbygg/påbygg og ominnredning av bolighuset til Nils E. Dahl, Hans Gabrielsensgt. 1 med følgende merknader:

Den påtenkte pipa anbefales flyttet da denne vil passere midt gjennom soverommet i 2. etg.

Nye tegninger må innsendes. Pipa med ildsted kreves anmeldt etter bygningslovens § 87.

Ansvarshavende for grunnarbeid og arbeid over grunnmur må oppgis og godkjenner før graving foretas."

Sted og dato VADSØ, den 8. mai 1984.	Stempel f. Smørø Underskrift
---	------------------------------------

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknad	☐ Byggesøknad

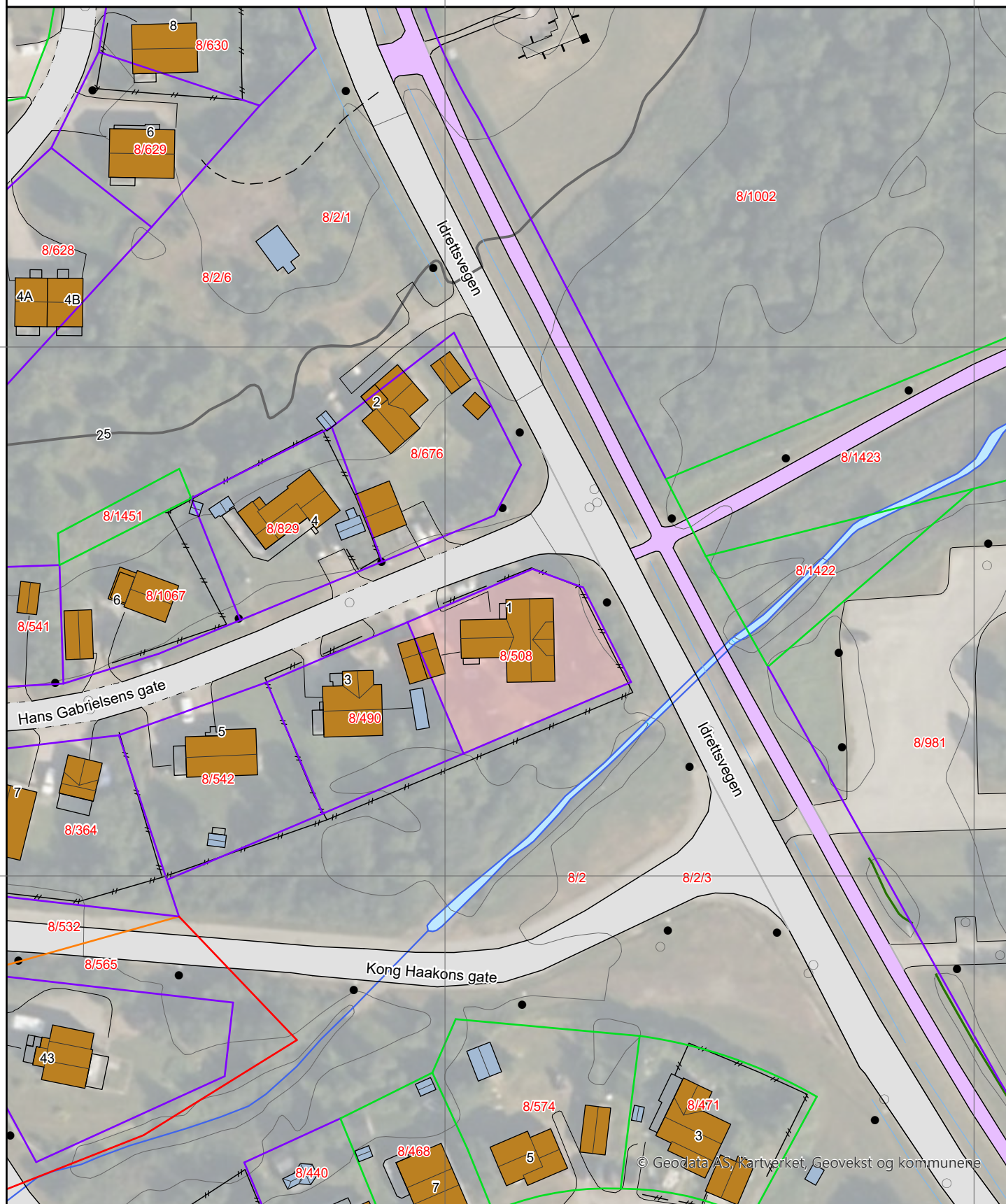
Kommune: 5607 Vadsø
Eiendom: 5607/8/508/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2025



0 25 50 m

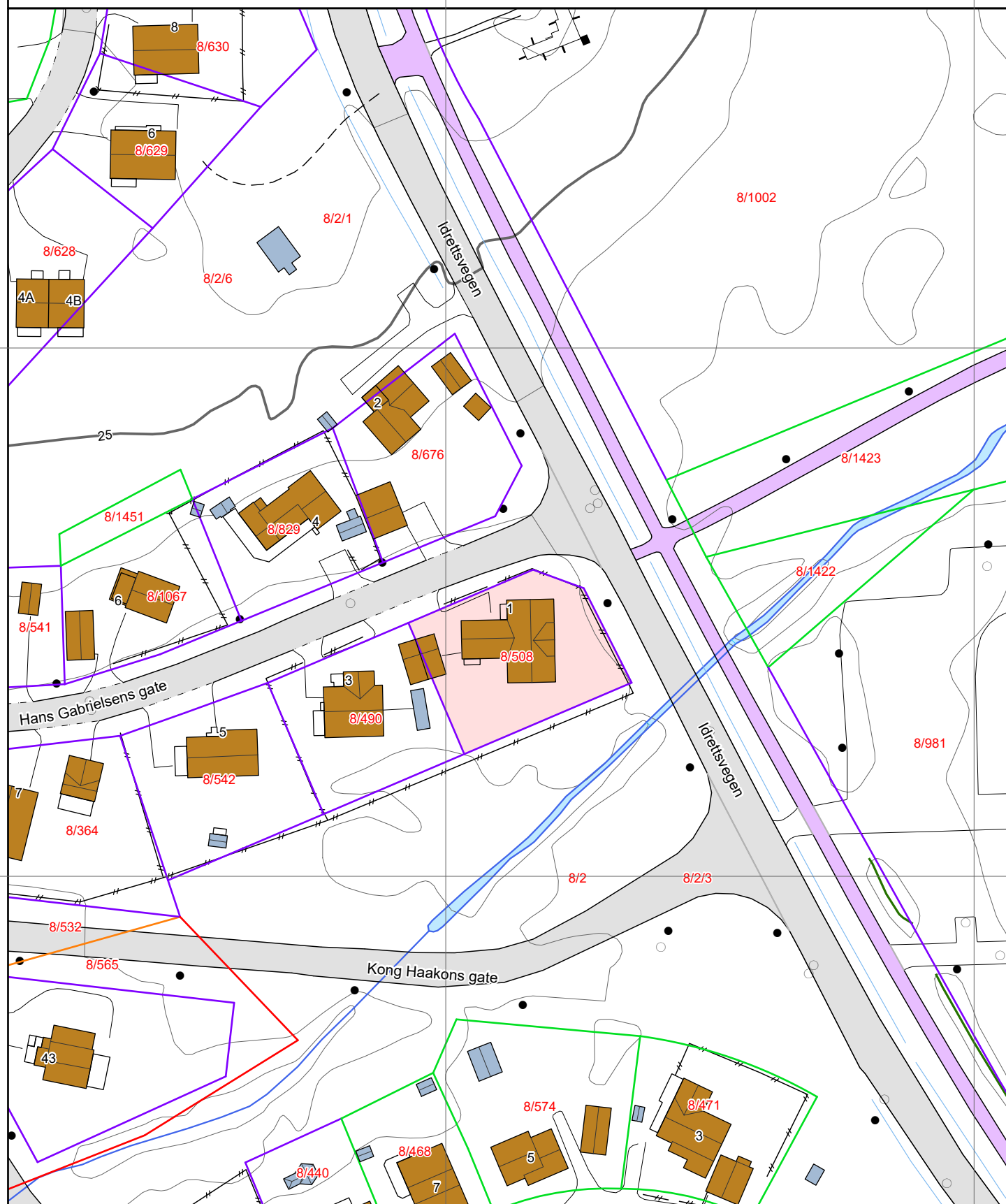
Kommune: 5607 Vadsø
Eiendom: 5607/8/508/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2025



0 25 50 m

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 508	Kommune:	5607 Vadsø
Adresse:		Grunnkrets:	201 Prestelv syd
Veiadresse:	Hans Gabrielsens gate 1, gatenr 11350	Valgkrets:	1 Vadsø
	9803 Vadsø	Kirkesogn:	11080101 Vadsø
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	8521 Vadsø

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	M1702/T024	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.09.1967	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	880,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Fester	311270	Buhake Regis Bizimana Hans Gabrielsens gate 1, 9803 Vadsø	1/2	Bosatt i Norge
Fester	210877	Buhake Adeline Feza Hans Gabrielsens gate 1, 9803 Vadsø	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	964993602	Vadsø Kommune Tollbugata 14, 9800 Vadsø	1/1	Kommune

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5607/8/508	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5607/8/508	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.09.1967	Avgiver	5607/8/3	-882,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5607/8/508	882,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hans Gabrielsens gate 1	Bolig	307,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.05.1967
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	307,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	307,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.05.1968
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11640400			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			98,0		98,0				
H01	1		144,0		144,0				
H02			65,0		65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.07.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.08.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:	19,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	19,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1984
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	19019020			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				19,0	19,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
HANS GABRIELSENSGT.NR. 1, 9800 VADSØ		FESTE NR. 1407		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
TILBYGG/PÅBYGG	BOLIGBYGG	09/04-84.	04/05-1984.	63/1984.
Byggherre	Adresse		Tlf.	
NILS E. DAHL	HANS GABRIELSENSGT. 1		52 3 74	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
" "	" "		" "	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
IVALD NILSEN	9845 TANA		28 1 56	

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: FERDIGBEFARING FORETATT 9. OG 26. AUGUST 1985.

TIL STEDE: NILS E. DAHL

ROLF BERG OG EGIL A. NYGAARD

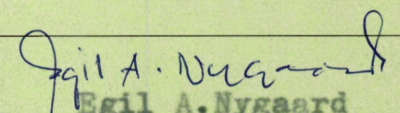
ELEKTRISKE INSTALLASJONER I KJELLER OG VENTILASJON
AV VASKEROM OG WC UTFØRES SOM AVTALT.

FOR VERANDA MOT SØRVEST GJELDER DET SAMME.

ARBEIDET FORØVRIG ER UTFØRT PENT OG TILFREDSSTILLENDE.

GJENPART SENDT: KREDITKASSEN / FISKERNES BANK, VADSØ
RÅDMANNEN I VADSØ
KEMNEREN I VADSØ

SAMLET LEIEAREAL M2 170 / 2 PIPER

Sted og dato	Stempel
Vadsø, den 27. august 1985.	 Egil A. Nygaard Byggningskontrolløren i Vadsø.
	Underskrift

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

Kommunale avgifter - GBNR 8/508 Hans Gabrielsens gate 1

Vadsø Kommune org. 964993602 (VK)

Varenavn	Sats	Grunnlag	Beløp	mva	Årssum	Halvår	Månedlig
Feiegebyr	684,00	1,00	684,00	0,00	684,00	342,00	57,00
Festeavgift	1,00	1 195,98	1 195,98	0,00	1 195,98	597,99	99,67
Eiendomsskatt	0,0040	1 353 100,00	5 412,40	0,00	5 412,40	2 706,20	451,03
Renovasjonabonnementsgebyr	1 632,00	1,00	1 632,00	408,00	2 040,00	1 020,00	170,00
Plast- og papirgebyr	732,80	1,00	732,80	183,20	916,00	458,00	76,33
Matavfallsgebyr	732,80	1,00	732,80	183,20	916,00	458,00	76,33
Dunk 120L	732,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dunk 240L	732,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dunk 360L	857,60	1,00	857,60	214,40	1 072,00	536,00	89,33
Container 660L	1 174,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Container 1000L	1 374,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum			11 247,58	988,80	12 236,38	6 118,19	1 019,70

Vadsø Vann og Avløp KF 988783196

(VVA)

1. Halvår 25% mva

Varenavn	Sats	Grunnlag	Beløp	mva	Årssum	Halvår	Månedlig
Abonnementsgebyr vann	3 231,49	2,00	6 462,98	1 615,75	8 078,73	4 039,36	673,23
Abonnementsgebyr avløp	1 023,71	2,00	2 047,42	511,86	2 559,28	1 279,64	213,27
Vannforbruk kubikk	21,98	478,50	10 517,43	2 629,36	13 146,79	6 573,39	1 095,57
Avløpsforbruk kubikk	12,63	478,50	6 043,46	1 510,86	7 554,32	3 777,16	629,53
Slamgebyr	844,00	1,00	844,00	211,00	1 055,00	527,50	87,92
Slamgebyr enk. Anlegg 0,33	762,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Slamgebyr enk. Anlegg	2 438,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum			25 915,29	6 478,82		16 197,05	2 699,51

Vadsø Vann og Avløp KF 988783196
(VVA)

2. Halvår 15% mva

Varenavn	Sats	Grunnlag	Beløp	mva	Årssum	Halvår	Månedlig
Abonnementsgebyr vann	3 231,49	2,00	6 462,98	969,45	7 432,43	3 716,21	619,37
Abonnementsgebyr avløp	1 023,71	2,00	2 047,42	307,11	2 354,53	1 177,27	196,21
Vannforbruk kubikk	21,98	478,50	10 517,43	1 577,61	12 095,04	6 047,52	1 007,92
Avløpsforbruk kubikk	12,63	478,50	6 043,46	906,52	6 949,97	3 474,99	579,16
Slamgebyr	844,00	1,00	844,00	126,60	970,60	485,30	80,88
Slamgebyr enk. Anlegg 0,33	762,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Slamgebyr enk. Anlegg	2 438,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum			25 915,29	3 887,29		14 901,29	2 483,55

Totalt år

43 334,72

Kommunale avgifter sendes ut med 4 terminer hvert år. Dvs. 2 stk fra VVA KF og 2 stk fra VK.
Fleksibel fakturering er tilgjengelig for de som ønsker det. Vi tilbyr faktura 2 eller 12 ganger i året.
Eiendomsskatten er inkludert i faktura for renovasjon, feiegebyr, etc.

Standard fakturabetingelser:

Vadsø Vann og Avløp KF

Termin 1. ca. forfallsdato 20.03. Gjelder 1. halvår. (0101-006)

Termin 2. ca. forfallsdato 20.09. Gjelder 2. halvår (0107-112)

Vadsø Kommune

Termin 1. ca. forfallsdato 20.05. Gjelder 1. halvår. (0101-006)

Termin 2. ca. forfallsdato 20.11. Gjelder 2. halvår (0107-112)

Vadsø kommune forholder seg til de(n) personen(e) som til enhver tid står som hjemmelshaver av eiendommen jfr. legalpanterett i eiendommen og splitter dessverre ikke faktura mellom gammel og ny eier. Det vanlige er at megler lager en avregning på div. fordringer mellom eierne i salgsoppgjøret. I de tilfellene dette ikke er gjort så må privatpersonene gjøre opp seg imellom.



Vadsø kommune

Utskriftsdato: 15.10.2025

Adresse: Postboks 614, 9811 Vadsø

Telefon: 78 94 23 00

Pipe og ildsted

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vadsø kommune

Kommunenr.	5607	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	508	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hans Gabrielsens gate 1, 9803 VADSØ								

Informasjon om Pipe og ildsted

Siste feiing	08.08.2024
Tilsyn:	Ikke registrert

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Byggesaken

Saksnummer

Saksbehandler

Dato

VADSØ KOMMUNE

Byggesaksbehandler

Saksnummer 510/83

Dato 27. juli 1983.

J.nr.: 510/83

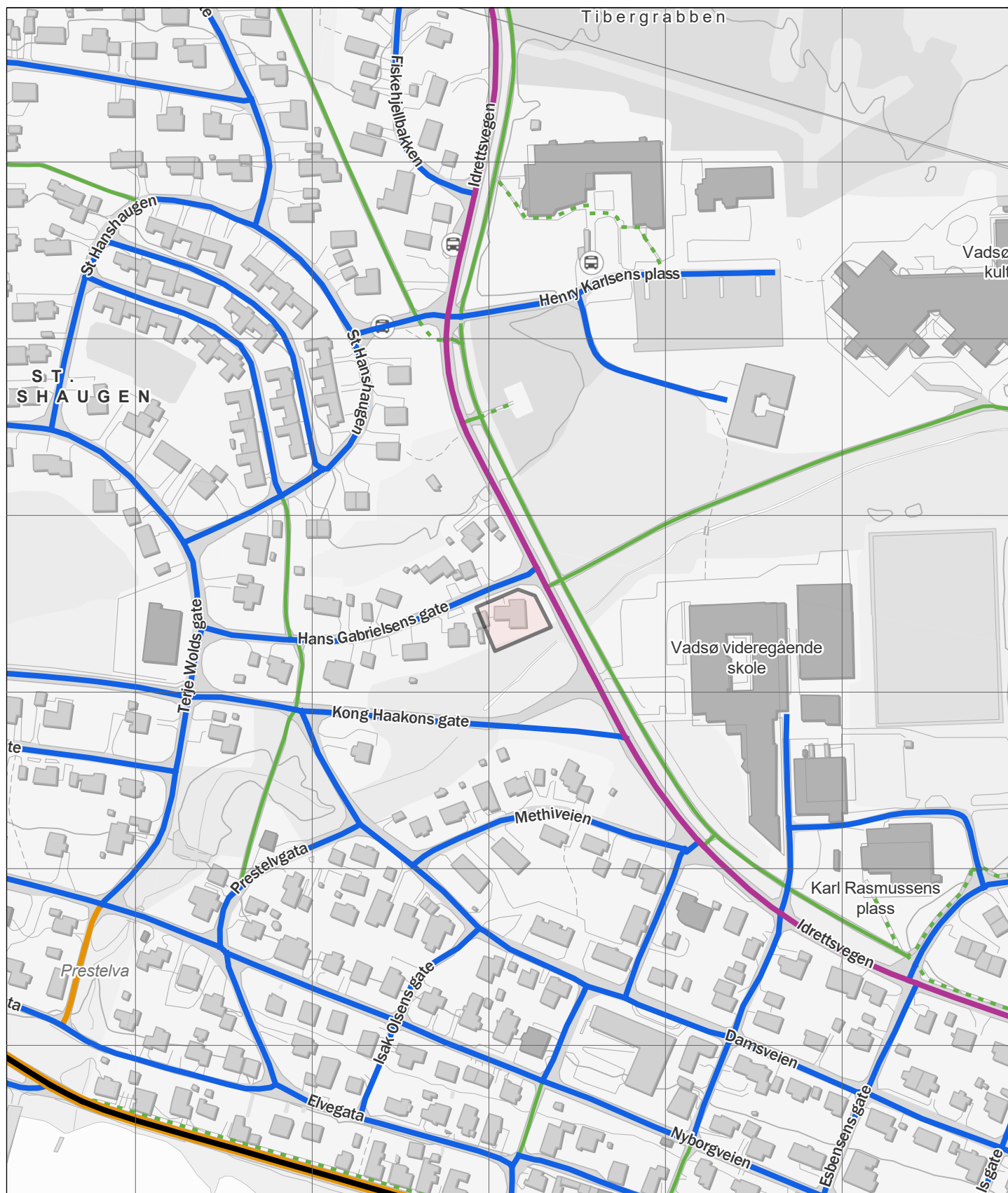
Nile E. Dahl og Oddvar Slettbakk,
Hans Gabrielsonsgt. 1 og 3,
9800 VADSØ.

BYGGEMELDING FELLESGARASJE.

Bygningssjefen gir med dette godkjennelse til opp-
føring av fellesgarasje som søkt om.

Garasjen kreves oppført slik at avstand mellom gjerde-
linjen og garasjeport har en avstand på minimum 6,0 m.

J. Synnevig
J. Synnevig
bygn.sjef



Europaveg

Riksveg

Fylkesveg

Kommunal veg

Privat veg

Gang- og sykkelveg

Tunnel, Europaveg

Tunnel, riksveg

Tunnel, fylkesveg

Tunnel, kommunal veg

Tunnel, privat veg

Annet gangareal

Bilferje

Annet



Vadsø kommune

Adresse: Postboks 614, 9811 VADSØ

Telefon: 78 94 24 59

Utskriftsdato: 09.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vadsø kommune

Kommunenr.	5607	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	508	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hans Gabrielsens gate 1, 9803 VADSØ								

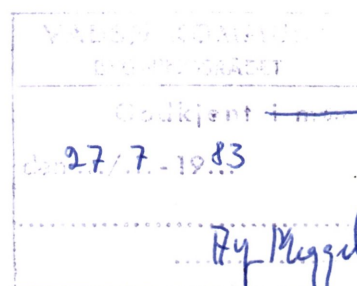
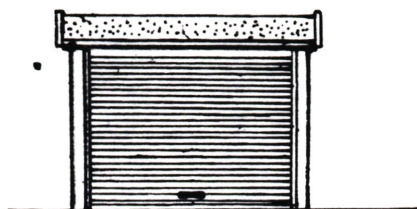
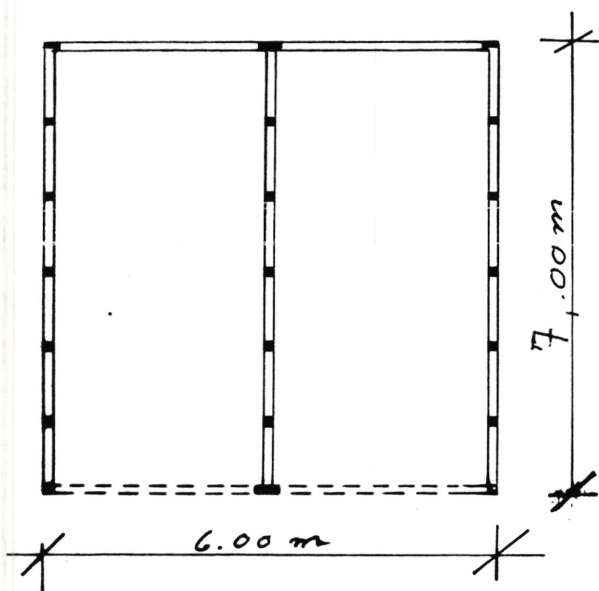
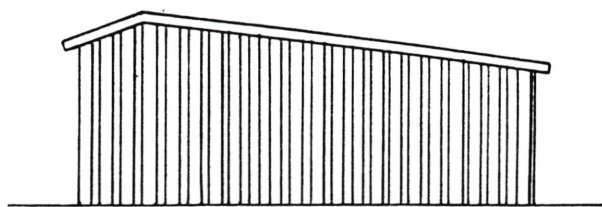
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

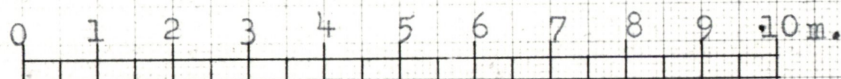
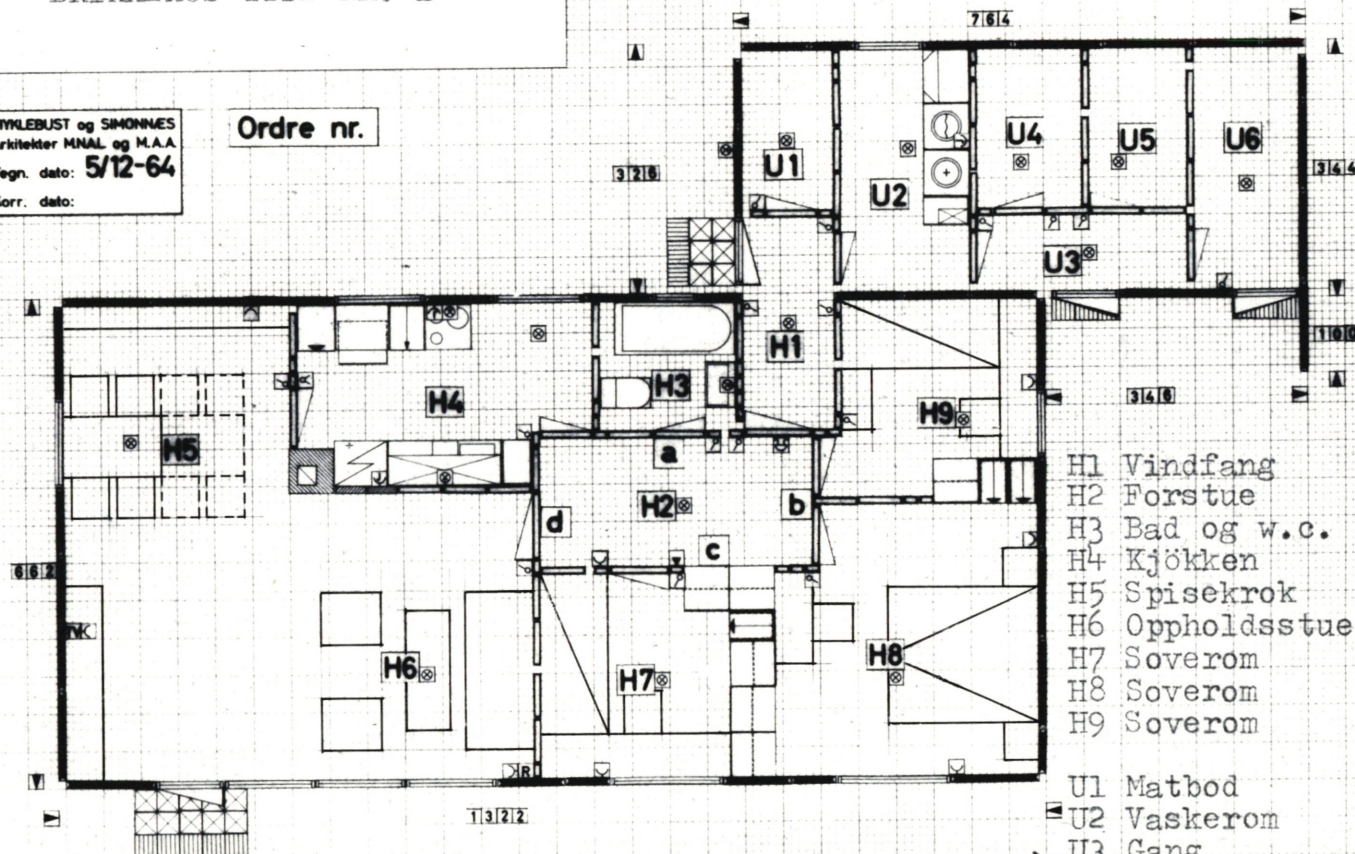


	Målestokk	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	1:100	Erstatning for:	

BRIKKEHUS TYPE NR. 1

MYLEBUST og SIMONNES
arkitekter MNAL og M.A.A.
Tegn. dato: 5/12-64
Korr. dato:

Ordre nr.



Hver rute = 10 cm.

BYGGKOMMUNEN
BYGNINGSRÅDET
Godkjent
20.5.67
Gunnar Møgelhøj

1. 5

Godkjennes
for læsning af Husbanken
- uden forudsætning om
Viser til brev av...

J.m.
Statens distriktsarkitekt for Finnmark
VI. distrikt

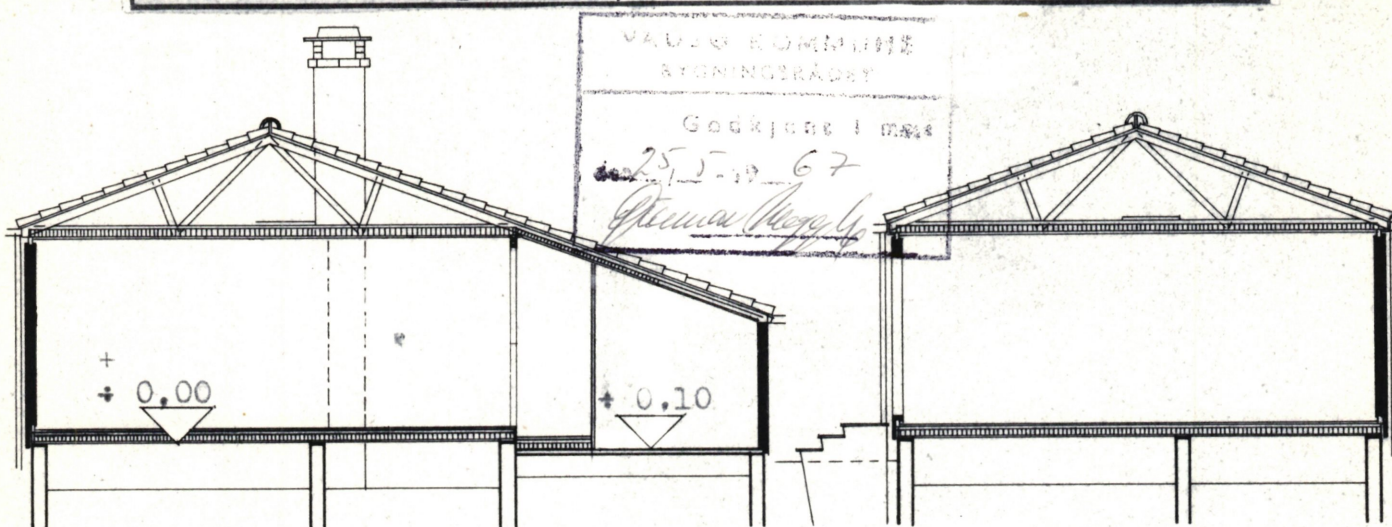
Vadse
21/1 1967
Thage

- H1 Vindfang
- H2 Forstue
- H3 Bad og w.c.
- H4 Kjøkken
- H5 Spisekrok
- H6 Oppholdsstue
- H7 Soverom
- H8 Soverom
- H9 Soverom
- U1 Matbod
- U2 Vaskerom
- U3 Gang
- U4 Oppbevaringsbod
- U5 Brenselsbod
- U6 Sportsbod

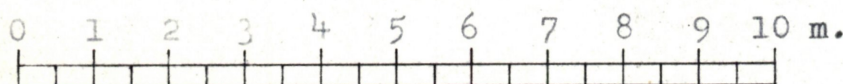
Area1(m2)	Lysfl. (m2)
3,36	0,8
6,1	-
3,06	0,14
8,50	2,12
7,50	1,06
23,56	5,48
6,45	1,38
12,0	1,38
6,3	0,71
2,5	-
5,4	0,26
2,8	0,80
3,0	-
3,0	-
4,5	0,8

B R I K K E	HUS	TYPE:	MYKLEBUST OG SIMONNÆS ARKITEKTER M.N.A.L. OG M.A.A. DISTRIBUTØR: HENRY KJÆR-BERENTSEN CHR. MICHELSENSGT. 8 - BERGEN
		1	
BYGGEPLASS:		ORDRE NR.: 6540.	
BYGGETS ART:		REG. NR.:	
BYGGHERRE: Herr Nils E. Dahl,		TLF. (I DAG)	
ADRESSE I DAG: Bergstien 7, Vadsø.		DATO:	

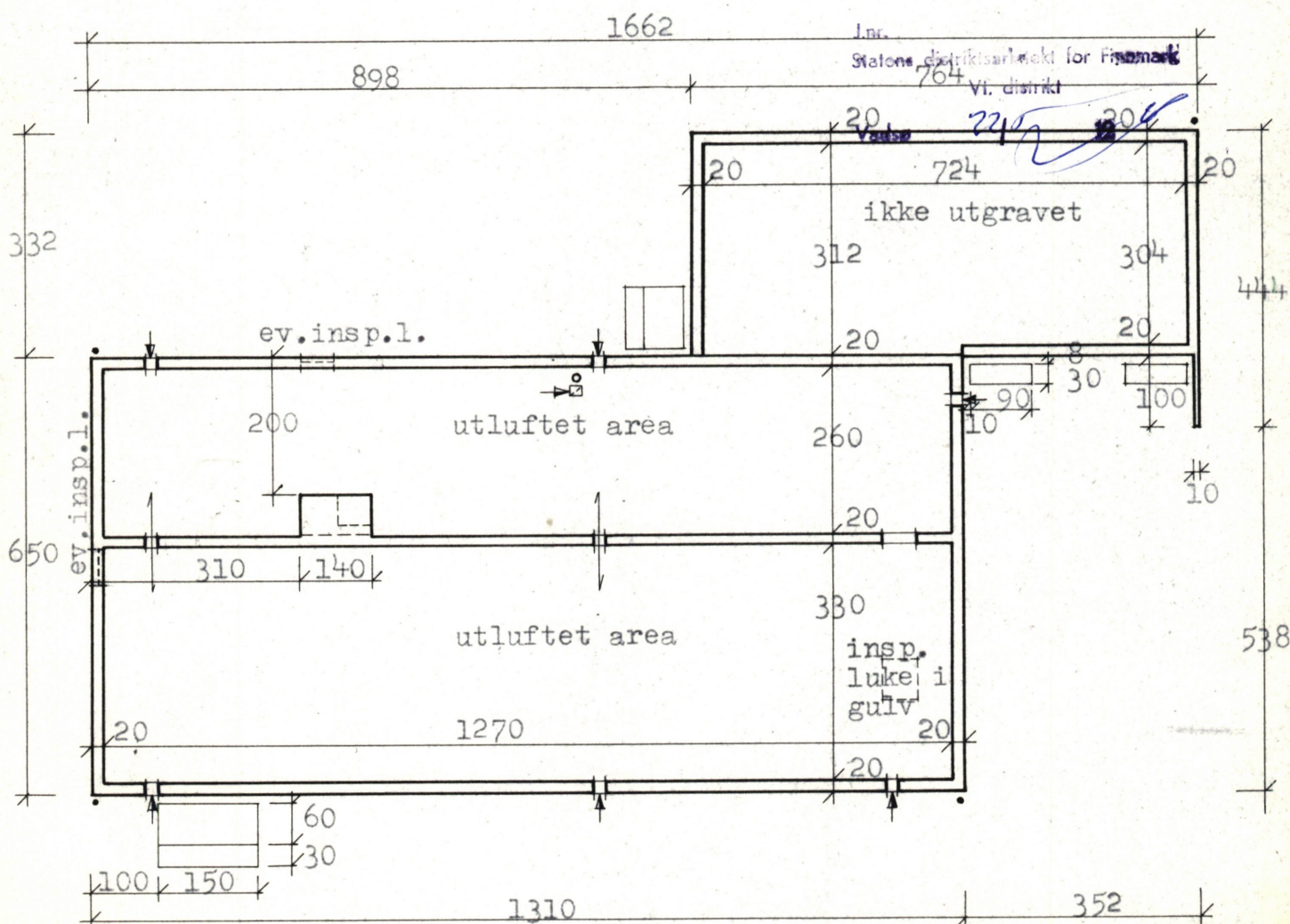
1. 1



Snitt 1:100.

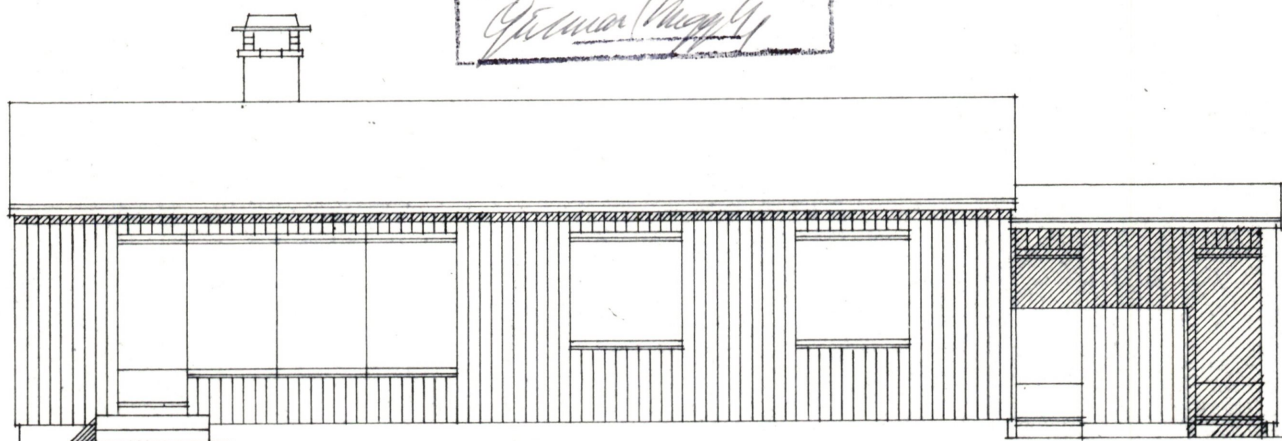
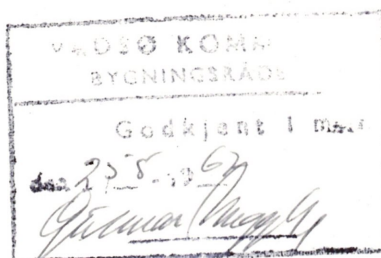


Godt Snitt 1:100 E. Dahl
for Huset i 14 Huset
- utgravingen
Viser til...

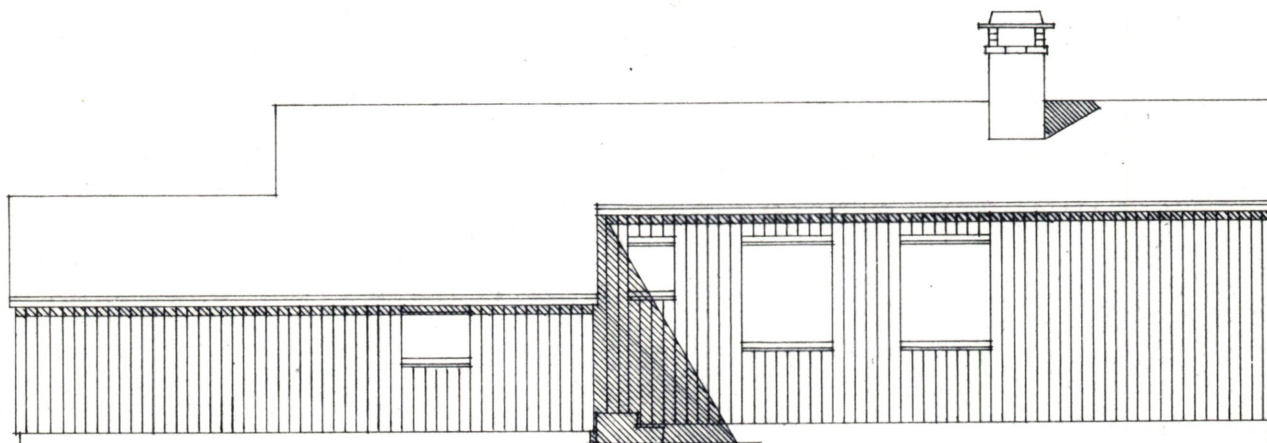


Fundamentsplan 1:100

B R I K K E H U S		TYPE: 1	MYKLEBUST OG SIMONNÆS ARKITEKTER M.N.A.L. OG M.A.A. DISTRIBUTØR: HENRY KJÆR-BERENTSEN CHR. MICHELSENSGT. 8 - BERGEN
BYGGEPLASS:		ORDRE NR.: 6540.	
BYGGETS ART:		REG. NR.:	
BYGGHERRE: Herr Nils E Dahl,		TLF. (I DAG)	
ADRESSE I DAG: Bergstien 7, Vadsø.		DATO:	

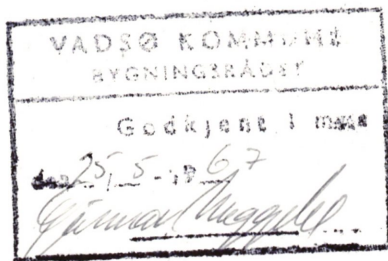


Fasade mot
1:100



Fasade mot
1:100

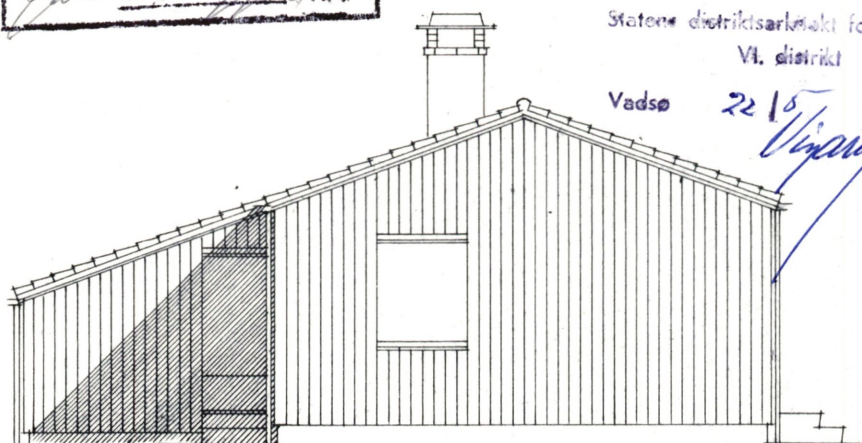
B R I K K E	HUS	TYPE: 1	MYKLEBUST OG SIMONNÆS ARKITEKTER M.N.A.L. OG M.A.A. DISTRIBUTØR: HENRY KJÆR-BERENTSEN CHR. MICHELSENSGT. 8 - BERGEN
	BYGGEPLASS:		ORDRE NR.: 6540.
	BYGGETS ART:		REG. NR.:
	BYGGHERRE: Herr Nils E. Dahl,		TLF. (I DAG)
ADRESSE I DAG: Bergstien 7, Vadsø.			DATO:



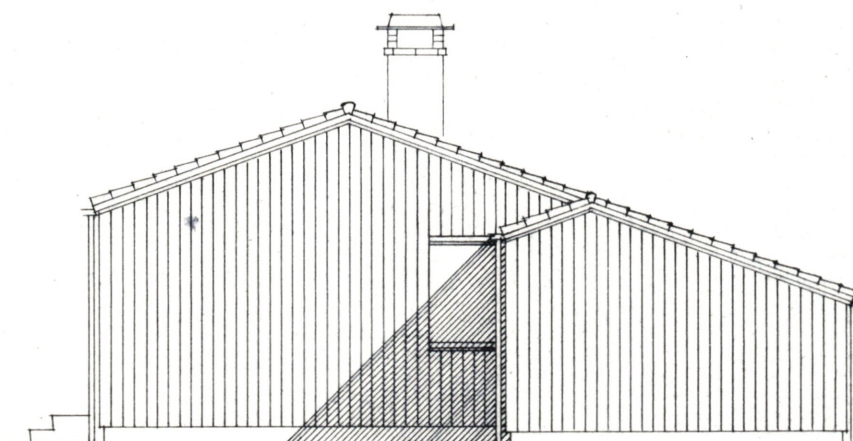
Godkjennes *for Nils E. Dahl*
 for innsøknad til Husbanken
 - uten forbehold om bestilling
 Viser til brev av: _____

J.nr.
 Statens distriktsarkitekt for Finnmark
 VI. distrikt

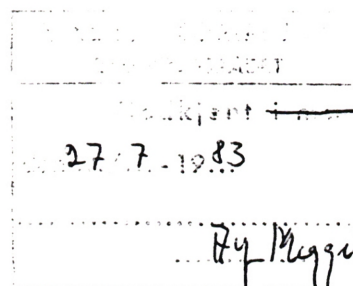
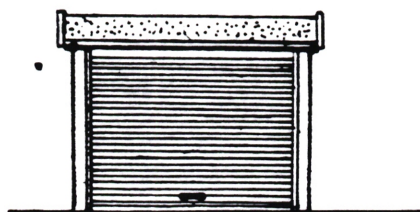
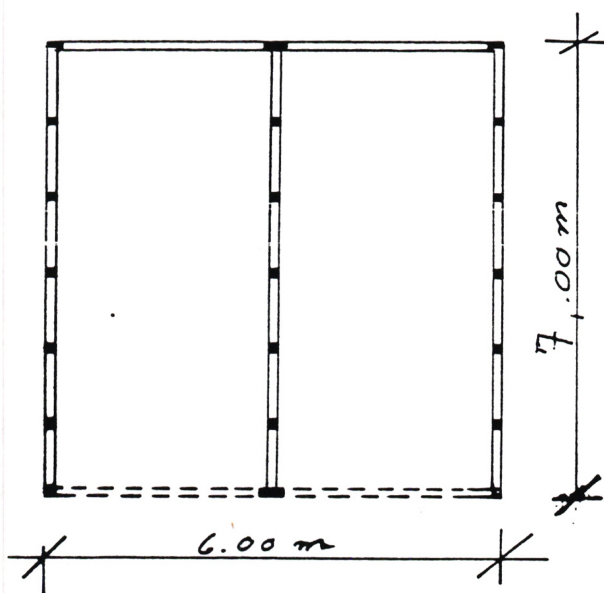
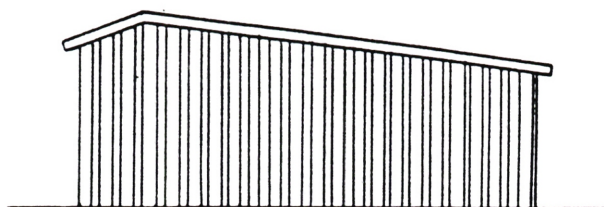
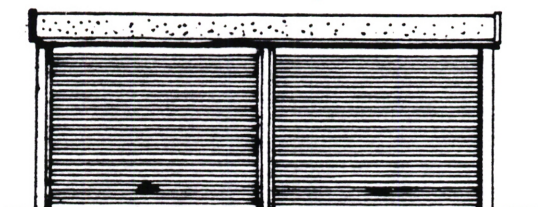
Vadsø 22/5 1967
Tegner



Gavl mot
 1:100

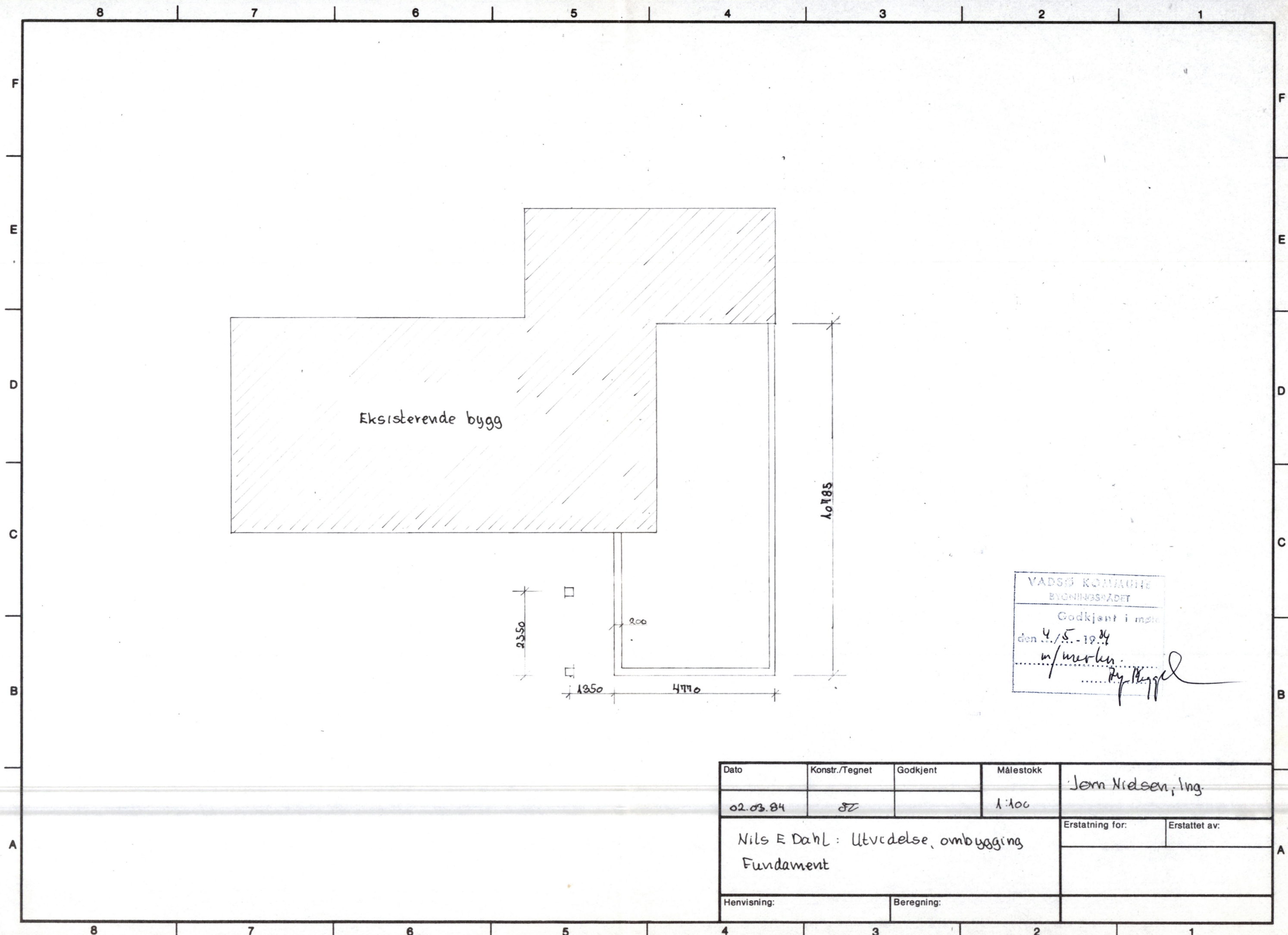


Gavl mot
 1:100



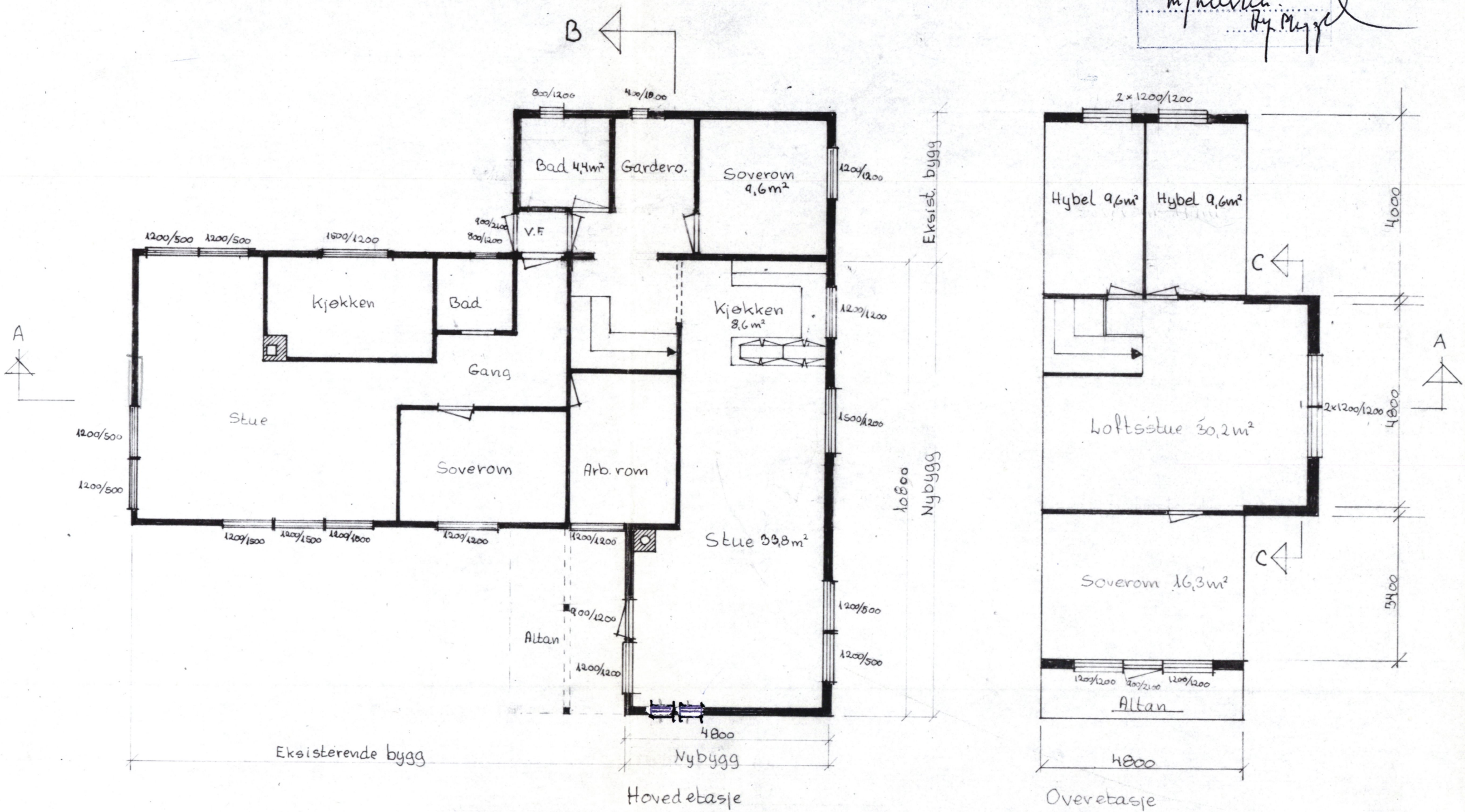
	Målestokk	Tegn.	
	1:100	Trac.	
		Kfr.	
Erstatning for:			

A.s TØRRKOPI E9/NS 1402, NS 1417, NS 1415.



VADSØ KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Godkjent i møte
den 4./5.-1984
m/møter
Bygghytt



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Jørn Nielsen, ing.	
21.02.84	82		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
Nils E. Dahl : Utvidelse, ombygging Plantegning					
Henvising:		Beregning:			

8 7 6 5 4 3 2 1

F

E

D

C

B

A

F

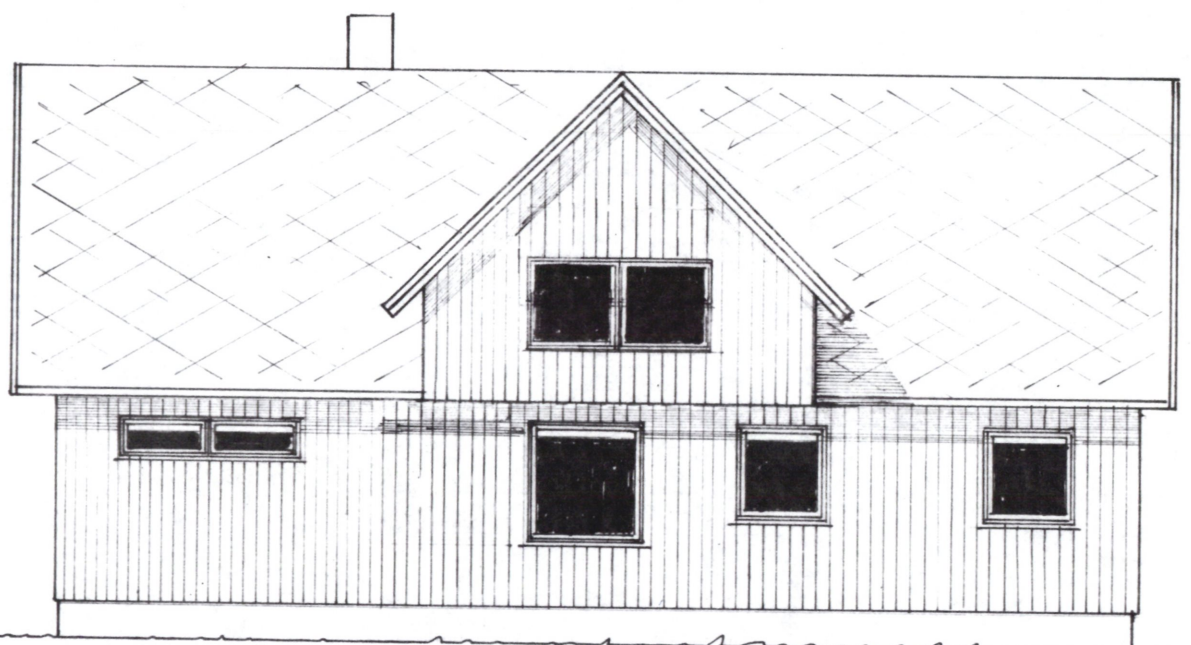
E

D

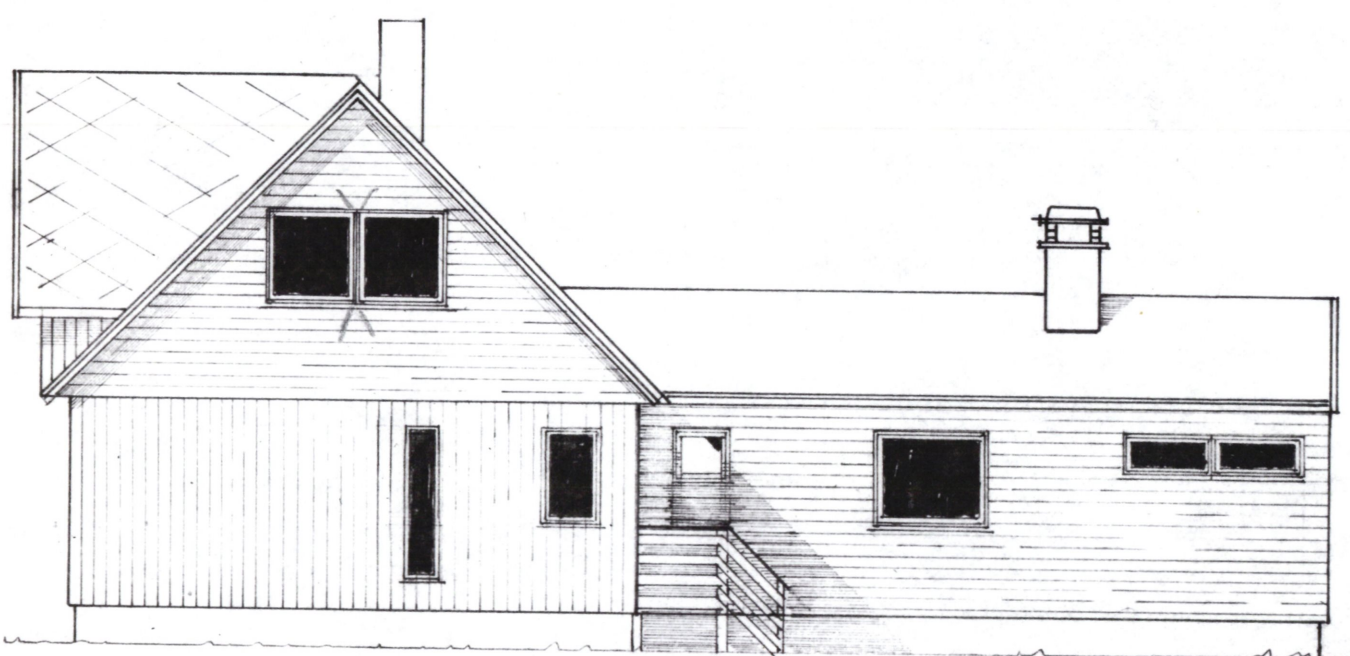
C

B

A



Fasade mot ØST



Fasade mot NORD

VADSØ KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Godkjent i møte

den 4./5.-1984

m/merkn.

[Signature]

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Jørn Nielsen, ing.	
23.02.84	<i>[Signature]</i>		1:100		
Nils E. Dahl: Utvidelse, ombygging Fasader				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:			

8 7 6 5 4 3 2 1

8 7 6 5 4 3 2 1

F

F

E

E

D

D

C

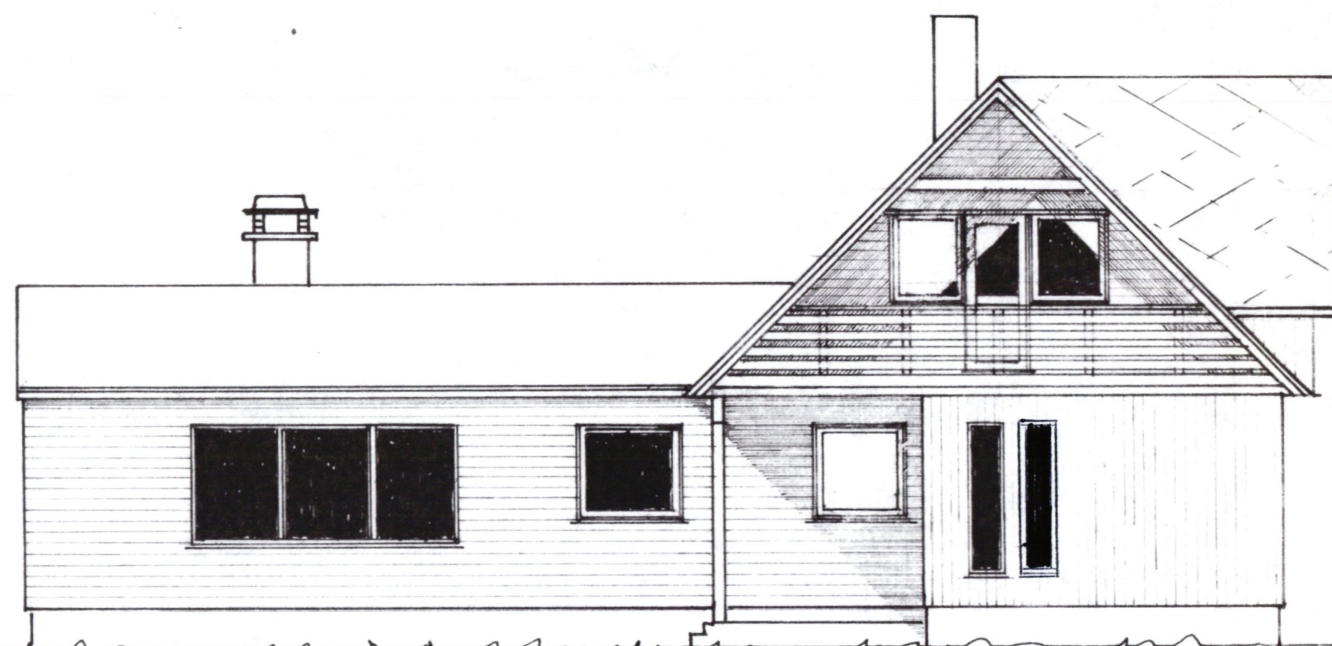
C

B

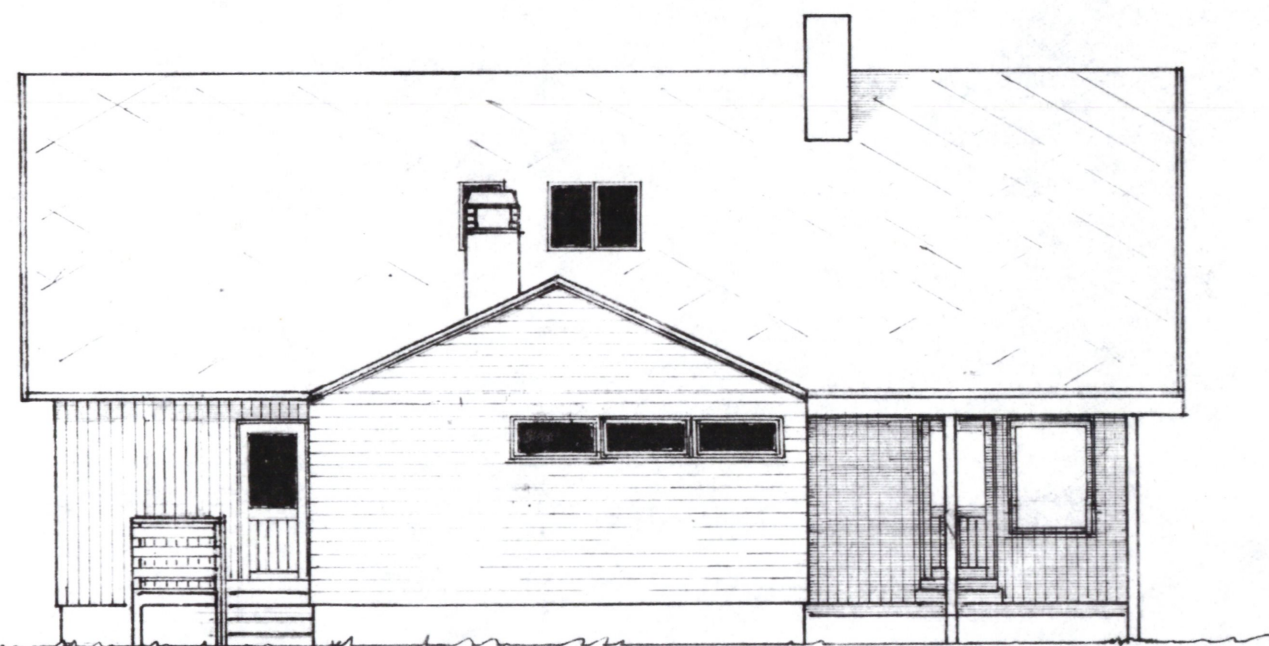
B

A

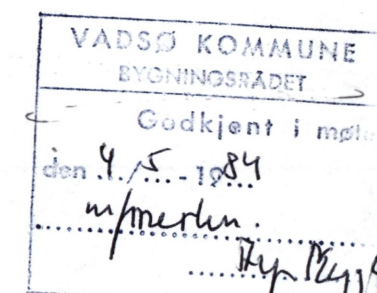
A



Fasade mot SYD



Fasade mot VEST



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Jørn Nielsen, Ing.	
23.02.84	SE		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
Nils E Dahl: Utvidelse, ombygging Fasader					
Henvisning:		Beregning:			

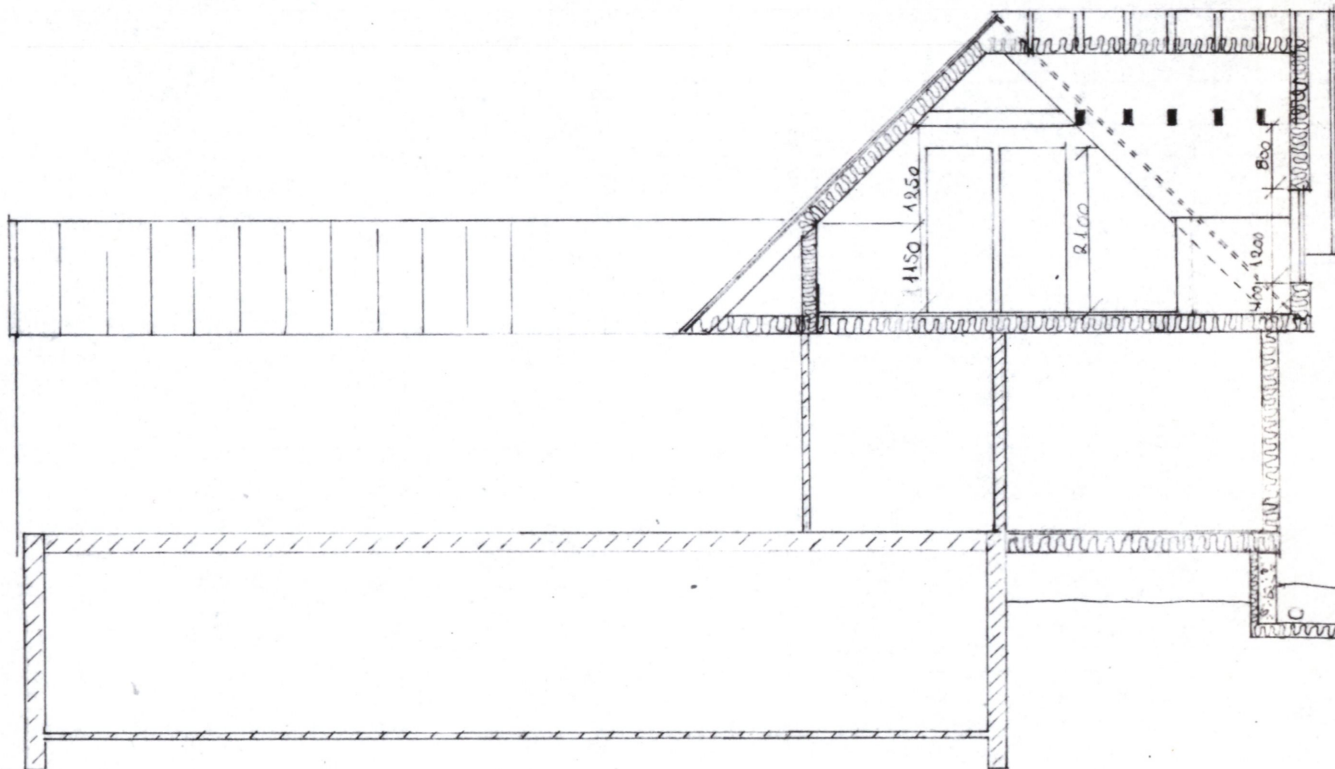
8 7 6 5 4 3 2 1

As TØRRKOPI E9 /NS 1402, NS 1417, NS 1415.

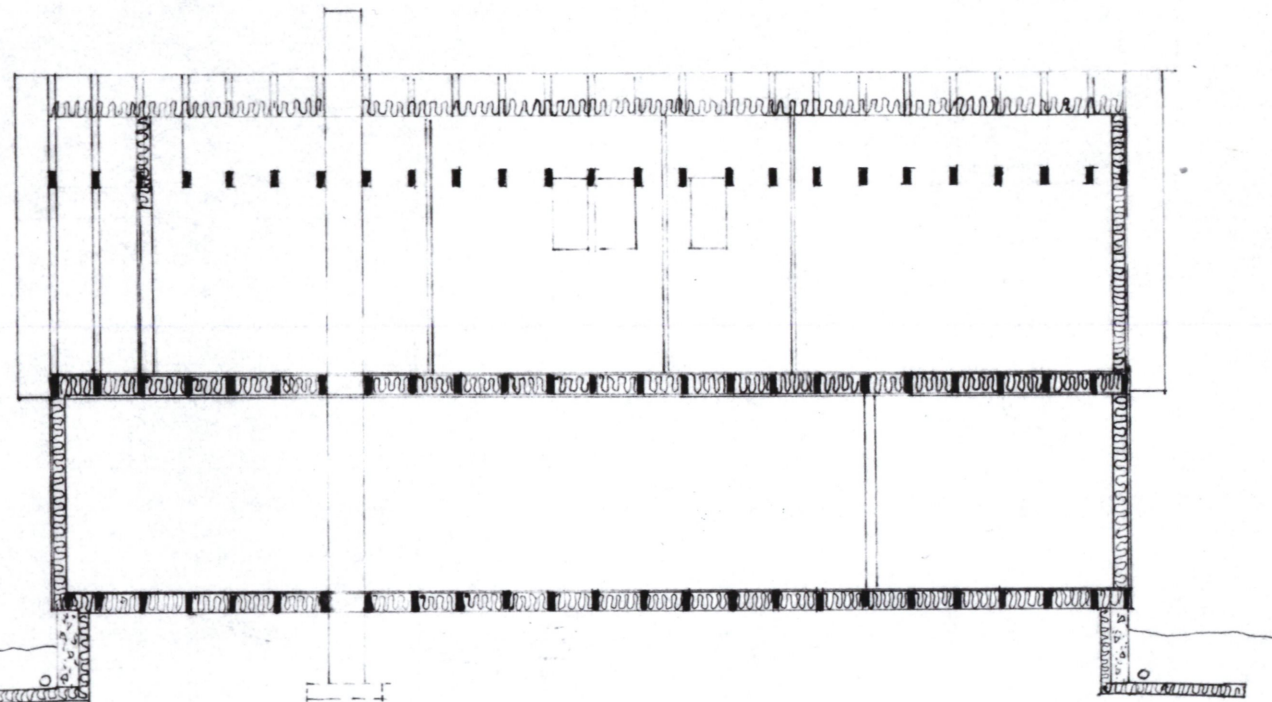
8 7 6 5 4 3 2 1

F
E
D
C
B
A

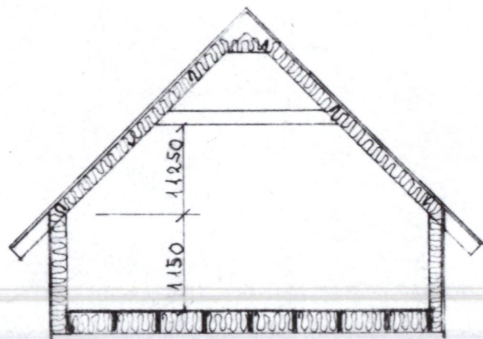
F
E
D
C
B
A



Snitt A-A



Snitt : B-B



Snitt : C-C

VÅGØ KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Godkjent i møte
den 4./5.-19.84

m/merkn.

Ky. Myggel

Skraverte områder - eksisterende bygg

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Jørn Nilsen ; Ing.	
01.03.84	82		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
Nils E Dahl : Utvidelse, ombygging Snittegning					
Henvisning:		Beregning:			