Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Søndre Berggate 13, 9950 VARDØ
VARDØ kommune
gnr. 19, bnr. 465

Markedsverdi

150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 01.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20305-2150 **Eiendomsverdi ref nr:** VQ9810

Autorisert foretak: Takst og Tilstand AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ken Jørstad

Takst & Tilstand AS
Eiendom - Bygg & Anlegg

Takst & Tilstand AS
Eiendom - Bygg & Anlegg

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.

Takst og Tilstand as



Rapportansvarlig



Ken Jørstad

Uavhengig Takstingeniør

post@takst.net

911 96 517

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 eksemplarfremstilling 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.

Takst og Tilstand AS
Veidebakken 2
9512 ALTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig som er i dårlig stand.
Det vil være ressurskrevende å oppgradere boligen og utbedre alle feil og mangler.
Men boligen har bærende konstruksjoner som framstår å være i ok stand være seg takkonstruksjon og vegger og bjelkelag.
Slik at boligen kan være et utgangspunkt for personer eller bedrifter som ønsker stor egeninnsats da kan det være lønnsomt å investere i boligen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.
Takrenner, nedløpsrør og beslag utført i lakkert stål
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning, betongvegg (brannmur mot nord)
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
fra forskjellige årstall .
Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Betongtrapp

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Fra forskjellige årstall
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn kjøkken 1. etasje, vedovn kjøkken 2. etasje og kamin stue 2. etasje .
Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Gulvet er av betong.
Boligen har lakkert og malte tretrapper.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr og micro. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stålbenk.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern (golv kjeller) og plast
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Blir over 20 år neste år.
Eldre elektrisk anlegg

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser og fjell
Dreneringen er fra 1954.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Det er fall inn mot bygningen på østsiden
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1954. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1954. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1954.

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

Trapper og radonsikring/måling har mangler

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	163 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m²
Totalpris	150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

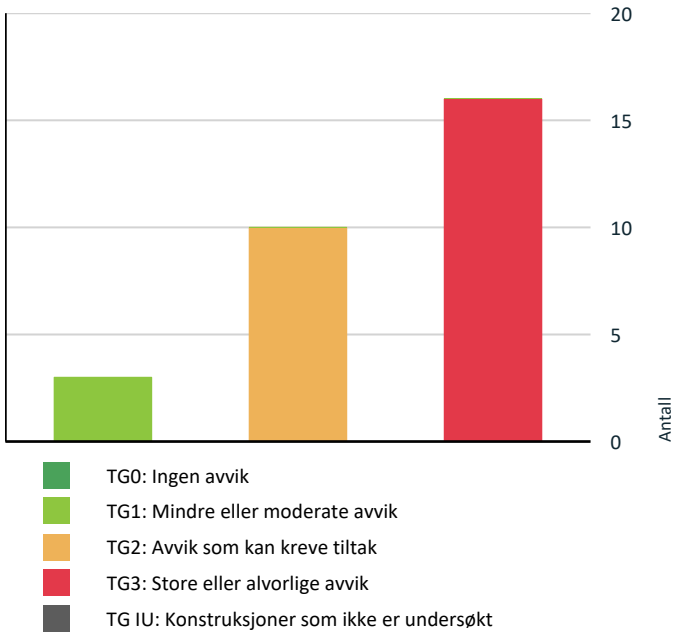
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takst og Tilstand AS
Veidebakken 2
9512 ALTA

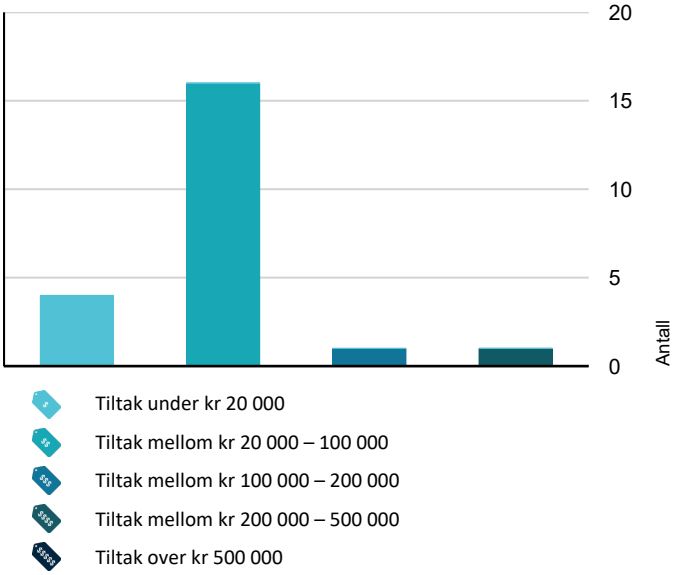
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Takst og Tilstand AS
Veidebakken 2
9512 ALTA

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1954

Standard
Lav

Vedlikehold
Har behov for omfattende oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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:

• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

beslag mot brannvegg nord ser ut til å mangelfullt, det er behov for nærmere undersøkelser av taket og beslagene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

kontroll av beslag og tak



takflate øst

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag utført i lakkert stål

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

takrenner er noe skadet og er gamle

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

påregne skifte av takrenner beslag og nedløp

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



takrenner og nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, betongvegg (brannmur mot nord)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

kledningen må skrapes og behandles, betongvegg må også behandles mot fuktopptak.
betongveggen er en risikokonstruksjon som kan oppta mye fukt og skape skader i vegger og etasjeskillere.



utvendig kledning er i dårlig stand



fasade øst og nord

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

pga mye saker og ting på loftet var adkomst for inspeksjon begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

kontroll av takkonstruksjonen når boligen er ryddet

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
fra forskjellige årstall .

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

vinduer er i dårlig stand, vindu til bad 1. etasje er knust

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

alle vinduer må skiftes

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

skifte ytterdør hoveddel og skifte dør til kjeller

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ytterdør hovedinngang må skiftes



ytterdør til kjeller må skiftes

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse over inngang

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

sprekker og avskalling av betong
rust på rekkverk

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

utbedre trappen eller skifte trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



trapp adkomst må renoveres.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Fra forskjellige årstall

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

vannskade i tak 1. etasje kjøkken, vannskade golv kjøkken 2. etasje innvendige flater er i svært dårlig stand pga manglende rengjøring og oppussing.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

hele boligen må pusses opp innvendig pga slitasje og vannskader

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



soverom 1. etasje



stue 1. etasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn kjøkken 1. etasje, vedovn kjøkken 2. etasje og kamin stue 2. etasje .

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

det er behov for for gjennomgang av ildsteder og pipe utført av feier eller annen fagmann.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

kontrol lav ildsteder og pipe utført av fagmann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport


vedovn 1. etasje


dobbelt løpet pipe røyk/ventilasjon


kombiovn 2. etasje

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gulvet er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

kjeller må fuktsikres og tørkes ut

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert og malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

innvendige trapper er slitte og mangler håndlist på en eller begge sider.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

trapper må renoveres og utbedres

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


innvendige dører er slitte og har skader

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

renovere bad

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



bad må renoveres

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

badet er skadet og gammelt

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

badet må totalrenoveres inklusive inventar

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

kjøkkenet er slitt
det er stor vannskade i tak

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Andre tiltak:

oppgradere kjøkken
utbedre vannskade, det kan være følge skader etter vannskade som har påvirket vegger og kjøkkeninnredningen, dette må kontrolleres

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



kjøkken 1. etasje



fuktskade tak



under vask

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr og micro. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stålbenk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

kjøkkenet er veldig slitt og framstår som dårlig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

må skifte kjøkken

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

ikke funksjonstestet pga vannet er stengt

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



vannledninger av kobber og plast, plast ikke tilkoblet.



stoppekran i kjeller

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern (golv kjeller) og plast

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

avløp i kjellergolv må kontrolleres eller skiftes pga alder og usikkerhet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

avløpsledninger i kjeller må påregnes skiftet

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



eldre støpejernsrør i golv kjeller

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

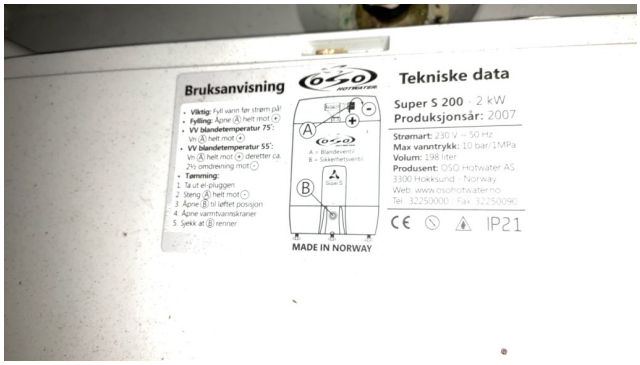
TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Blir over 20 år neste år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



produktinformasjon varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Eldre elektrisk anlegg

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. 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 anlegget er avstengt pga feil og mangler må utbedres

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser og fjell

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1954.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

det er behov for fuktsikring av grunnmur

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

grunnmuren må sikres mot fukt

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



manglende fuktsikring av grunnmur

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

det er behov for utbedringer av grunnmur, sprekker og avskalling (skader)

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Utbedre skader

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


skader på grunnmur

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall inn mot bygningen på østsiden

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

terreng justering mot øst

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



fall inn mot grunnmur

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1954. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1954. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

det er opplyst at vann og avløp er koblet fra kommunalt nett

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

det må legges nytt vann og avløp til kommunalt anlegg

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1954.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

har oljefat innvendig i kjeller

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

disse bør fjernes



oljetanker i kjeller

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Trapper og radonsikring/måling har mangler

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
163 m²/163 m²	Kr 150 000
Tomannsbolig: 2 Entré, 4 Trapperom, Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Lagerrom, Stue, Kjøkken, 5 Bod	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 1 300 000
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	**150 000**
Konklusjon markedsverdi	**150 000**

Markedsvurdering
Boligen regnes som et totalrenoveringsprosjekt og er mest egnet for dem som ønsker stor egeninnsats.
Markedet for slike boliger er lite i Vardø, men tendensen har vært at det finnes flere og flere som tar tak i slike boliger og renoverer dem.
Boligen har et bra potensiale mhp at det er muligheter for utleieinntekter.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 460 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**1 100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 100 000**

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.	200 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 300 000**

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

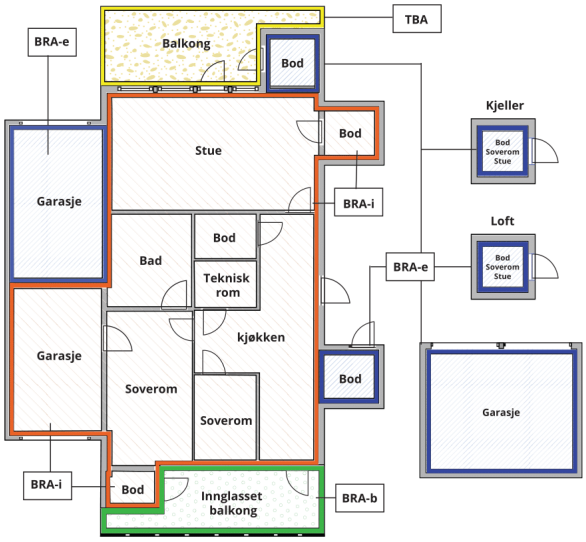
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	56			56			56
Loft						40	40
2. Etasje	51			51			51
Kjeller	56			56			56
SUM	**163**					**40**	**203**
SUM BRA	**163**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, trapperom, bad, stue/kjøkken, soverom		
Loft	Trapperom, lagerrom		
2. Etasje	Trapperom, stue, kjøkken, soverom		
Kjeller	Entré, trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Kommentar

Vanskelig å måle loft pga mye utsyr og saker på loft.
Kjeller har lavere takhøyde enn normalt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takst og Tilstand AS
Veidebakken 2
9512 ALTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2026	Ken Jørstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5634 VARDØ	19	465		0	251.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søndre Berggate 13

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger sentralt til med kort vei til sentrum skoler ligger like ved eiendommen.
Området er bebygget med eneboliger og skoler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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.

Om tomten

Tomten er skrående fra øst ned mot vest. solrik tomt med fin utsikt.
Ikke opparbeidet, området mot øst er fjell og kuppert.
Parkering skjer forran boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det er pant i eiendommen.
Eiendomsgrensen går helt inn mot veggen på nordsiden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El-tilsynsrapport			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	
3	12.05.2026	
4	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VQ9810

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



fuktsøk i tak kjøkken fuktskade, ikke funnet forhøyede fuktverdier



påvist store fuktverdier i kledning under takterrasse inngang

VARSEL OM VEDTAK

Orientering om kontroll av elektriske anlegg

Kontrollrapporten beskriver de feil og mangler som ble funnet ved vår kontroll. De anmodes om å gjennomgå punktene og komme med eventuelle merknader innen oppgitt frist.
Vi gjør oppmerksom på Forvaltningslovens § 16 som gir parter i saken rett til å uttale seg før vedtak (pålegg) treffes. Om vi ikke hører fra Dem innen nevnte tidsfrist, vil et vedtak med en frist for utbedring bli oversendt. Hvis De har besørget retting av de påpekte feil og mangler, og bekreftelse er oversendt Det lokale eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Valter Jakobsen
Søndre Berggate 13
9950 VARDØ

Målepunktadresse Bolighus Søndre Berggate 13 9950 VARDØ	**Anleggsnr.** 51130.7016.002	**Rapportnr: / Pinkode** 50708 / 353439	**Utskriftsdato** 16.09.2025
Bueiningsnr: **Målerplassering:**	**Inspektør** Sven Arne Gulliksen	**Dato for kontroll:** 15.09.2025	**Kontrolltype** Inspeksjon/Periodisk bolig/priv.anl.
Strømmåler: 6970631401055881			

Varsel om vedtak - Tilsynsrapport

Vi viser til kontroll hos kunde/eier : Jakobsen Valter, Søndre Berggate 13, VARDØ, - den 15.09.2025.

Påviste feil og mangler skal, hvis ikke annet er avtalt, utbedres av registrert elektroinstallatør. Det skal ved hvert punkt i rapporten kommenteres hva som er utført. Rapportskjema skal signeres og stemples av elektroinstallatør før det returneres til oss for godkjenning.
Melding om retting kan også foretas elektronisk i Elwin av el.installatør.

Feil og / eller mangler vil stå fra side 2 i rapporten.

Klagefrist for dette varsel: ***11.10.2025***

Ved henv. vennligst oppgi rapportens saksnr. 50708.

Deres saksbehandler : Sven Arne Gulliksen, tlf: 97005289, epost: elsikkerhet@omexom.com

Retur av rapporter til: **OMEXOM ELSIKKERHET, Postboks 63 Alnabru 0614 OSLO**

Mvh
OMEXOM ELSIKKERHET
På vegne av Det Lokale Eltilsyn
Barents Nett AS

Sven Arne Gulliksen
Tilsynsinspektør

Dokumentet er etter Barents Nett v/DLE`s rutiner godkjent og sendt uten underskrift.

Målepunktadresse			
Bolighus	**Anleggsnr.**	**Rapportnr: / Pinkode**	**Utskriftsdato**
Søndre Berggate 13	51130.7016.002	50708 / 353439	16.09.2025
9950 VARDØ			
Bueiningsnr:	**Inspektør**	**Dato for kontroll:**	**Kontrolltype**
Målerplassering:	Sven Arne Gulliksen	15.09.2025	Inspeksjon/Periodisk bolig/priv.anl.
Strømmåler: 6970631401055881			

Påviste feil må rettes av godkjent el. entreprenør

Sikringsskap

1. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. FEL § 32
   Gjelder oppdatering av kursfortegnelse.
2. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. FEL § 28
   Gjelder kabel innføringer både i topp og i bunn av sikringsskapet.

Kjøkken

3. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. FEL § 9
   Gjelder stikkontakt under kjøkken bord hvor dekselet er løst.
4. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. FEL § 16
   Gjelder tilførsel til kjøkken vifte ved hjelp av skjøteledning.

RETTING ER UTFØRT AV:

Det lokale elektrisitetstilsynet

Dato **Underskrift montør**

.

Dato **Underskrift el. entreprenør**

Dato for underskrift

Egenerklæring

Søndre Berggate 13, 9950 VARDØ

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Søndre Berggate 13	Søndre Berggate 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2010

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Aronsen, Arnt Bjarne

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen er i meget dårlig stand

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Arnt Bjarne Aronsen	**2026-05-19**

Identification

Arnt Bjarne Aronsen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Arnt Bjarne Aronsen	19/05-2026 10:54:45	BankID OIDC High

Søndre Berggate 13

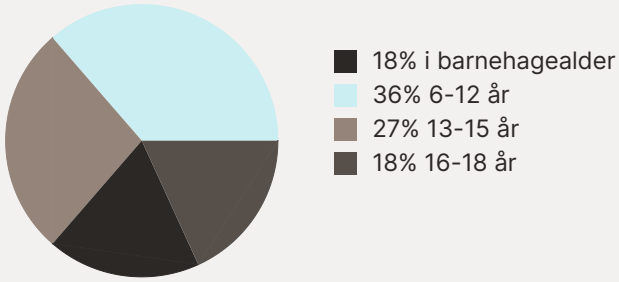
Offentlig transport

Vardø skole Linje 285	6 min 0.5 km
Vardø lufthavn Svartnes	6 min

Skoler

Vardø skole (1-10 kl.) 142 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Vardø videregående skole 309 elever	10 min 0.9 km

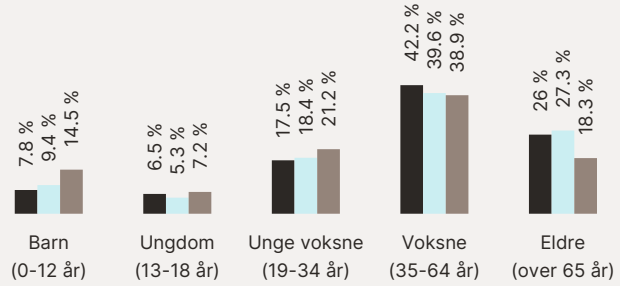
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vardø 3	156	153
Kommune: Vardø	1 897	1 426
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vardø barnehage (1-5 år) 63 barn	23 min 2 km

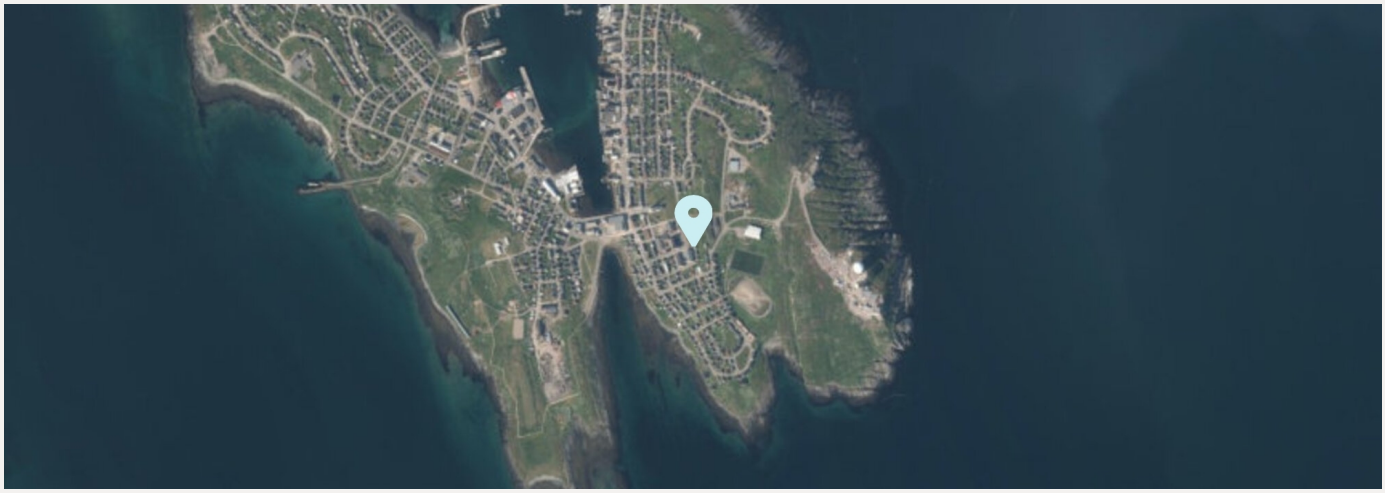
Dagligvare

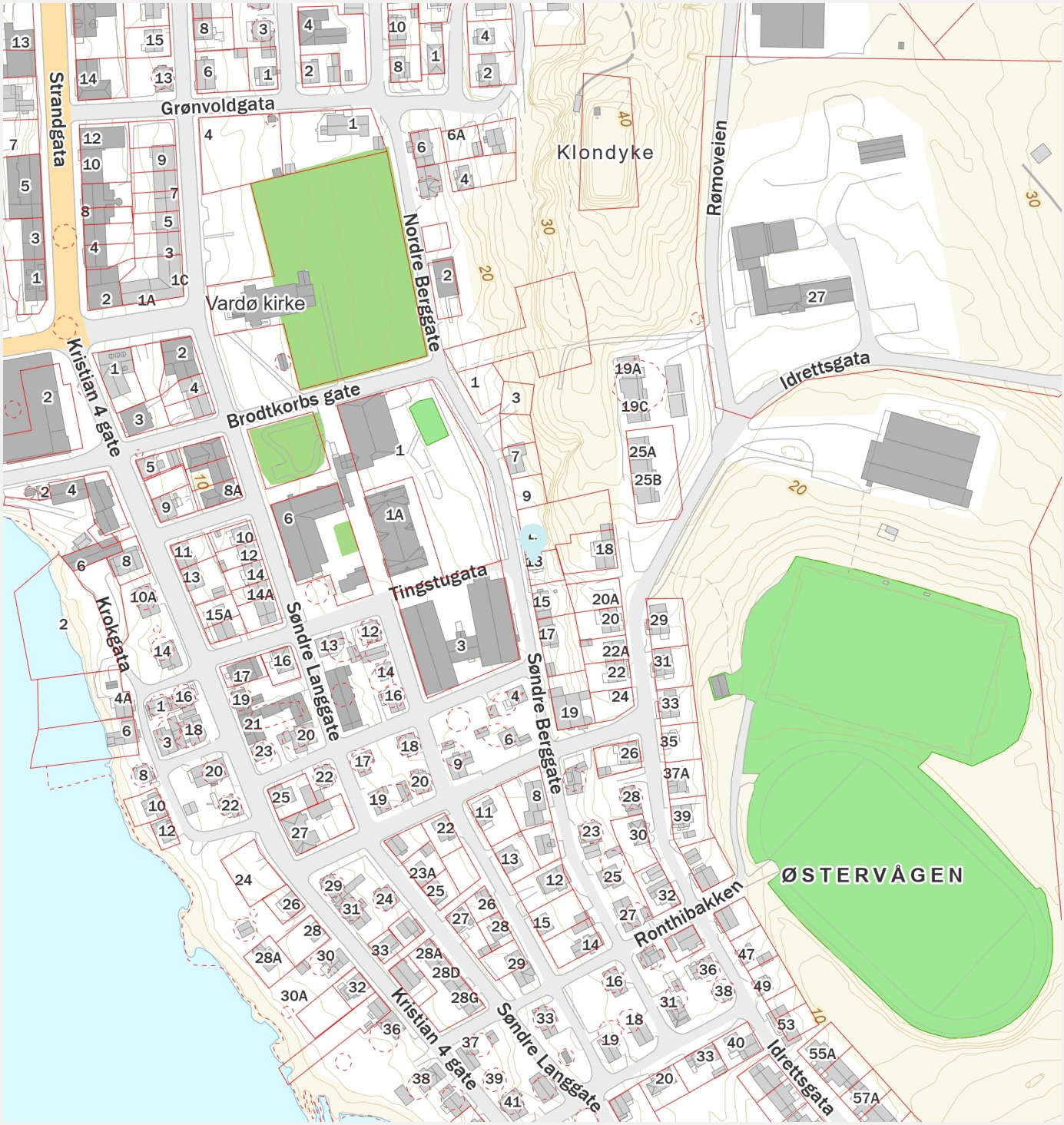
Rema 1000 Vardø Post i butikk	5 min 0.4 km
Bye Knut Kolonial	15 min

Sport

Russevika stadion, krøllgress Fotball	4 min 0.3 km
Moloholla Balløkke Ballspill	19 min 1.6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Snitt.

2. etasje.

1. etasje.

Godkjennes.....
for lånesøknad hos Husbanken
– uten forpliktelse for banken

Viser til brev av.....

Jnr:

Godkjent
Vardø Byggningsråd

VARDØ BYGNINGSRÅD
Jnr. 53 Års 53
Mnr. no. 1056
Saks nr. 59

Fylkets distriktsarkitekt for Finnmark
V. distrikt

Vardø 17/3 1953

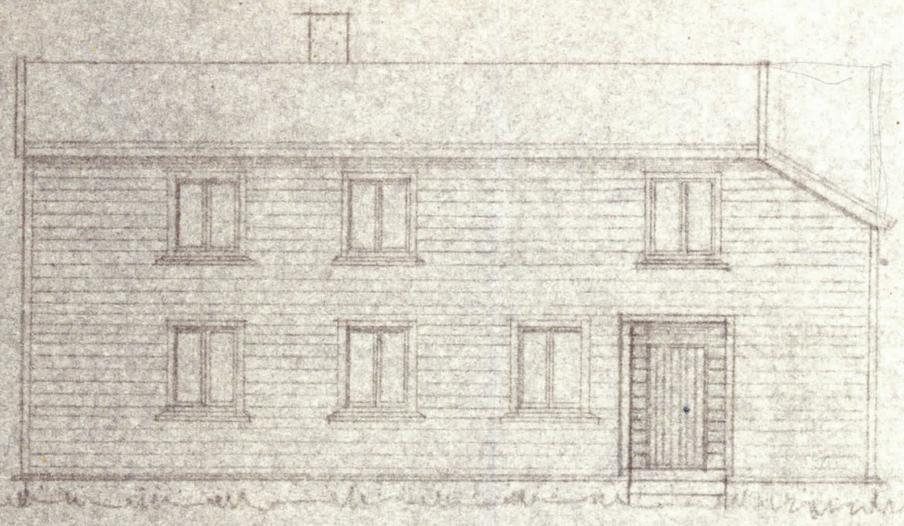
Arkitekt Audun Fr. Ebbesen Jakobsen, Kvæfjord

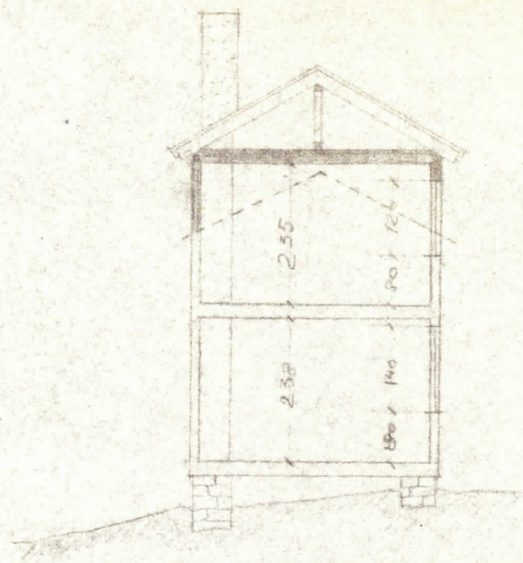
Antal etasjer: 2.	5360	
Bn. grunnfl.: 58 m²	M: 1:50	
Inv. grunnfl.: 116 m²	14-3-46	
Godkj. Distriktsarkitekt. Harg.	6.M.	

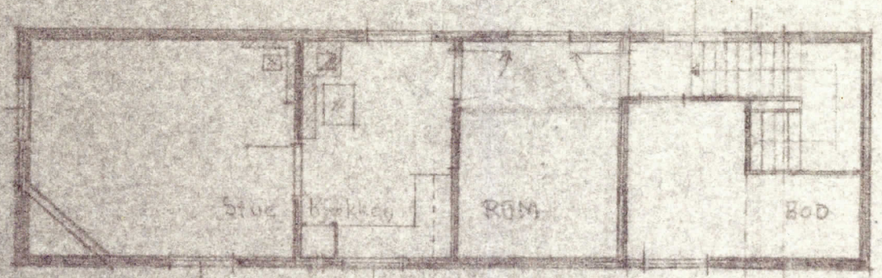
Planer og snitt.

V. B. RÅD. JNR. 85.
MOTTATT 2 | 7 1947.

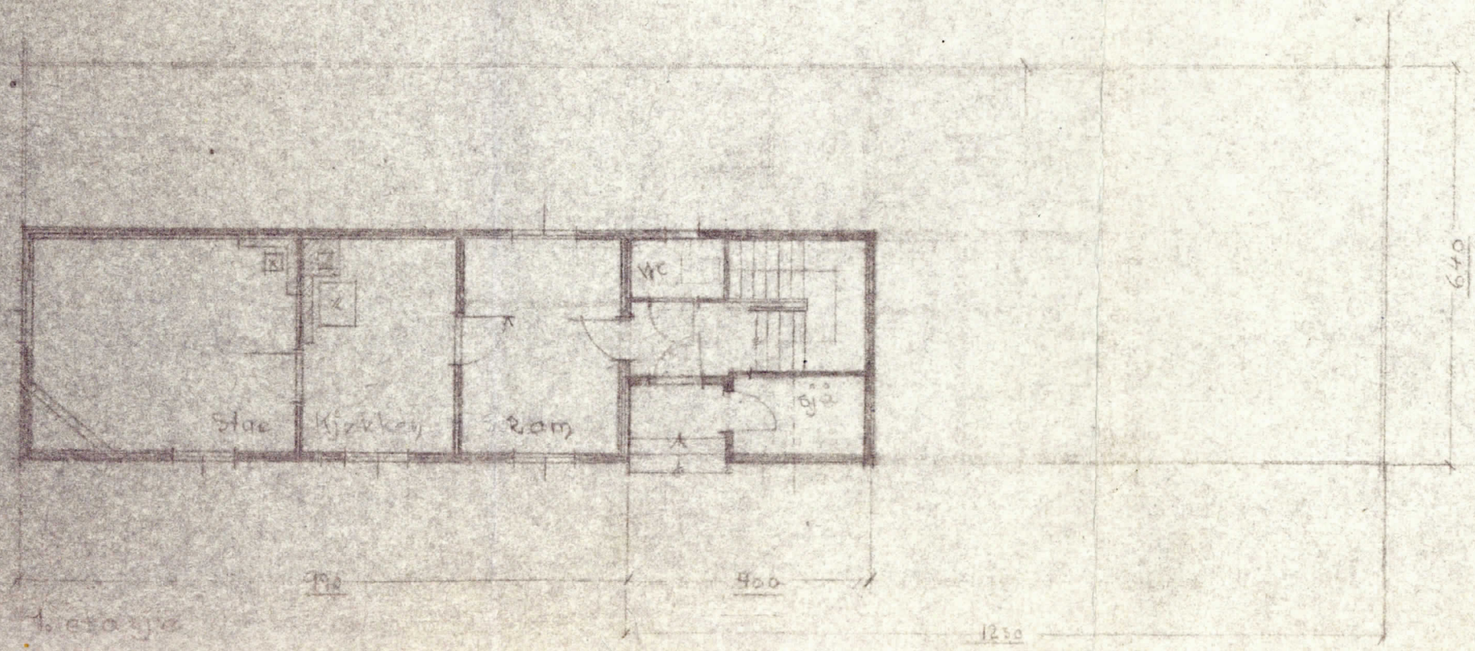
Godkjent 4/7-1947.
Vardø Bygningsråd





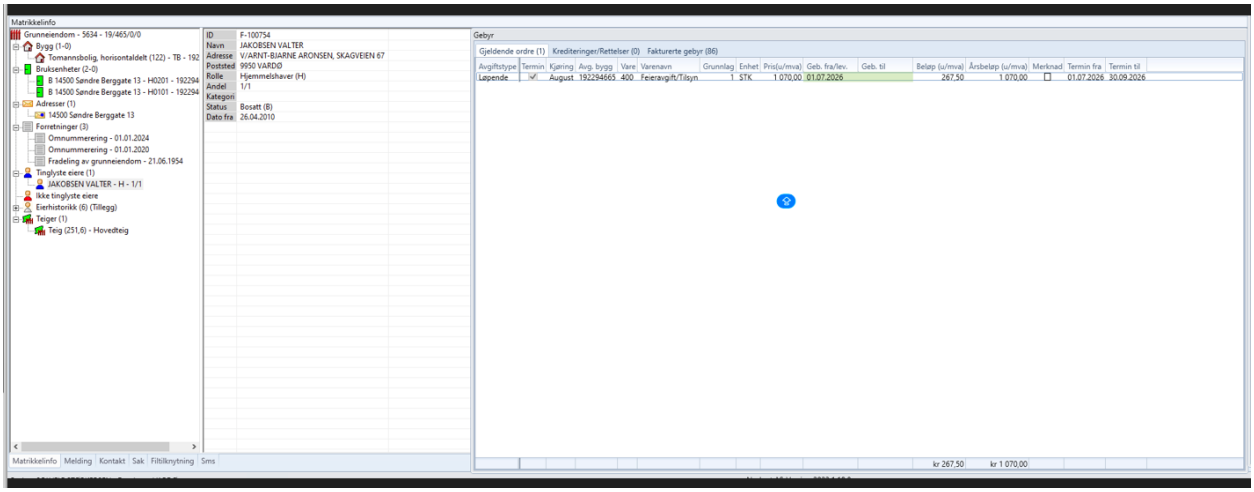


2. etasje



1. etasje

IBEB JACOBSEN, VARDØ Påbygning av våningshus	Mål 1:100	tegn. 30/6-47/JH
Distriktsarkitekten i Vardø V. distrikt	5.1501/I-I	



- Opplysninger om vei, vann og avløp – Finnes ikke

- Opplysninger om restanser eller legalpant – Ingenting utestående
- Kopi av festeavtale – Ikke relevant
- Gjeldende planstatus med bestemmelser – finnes på arealplaner.no
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse – Finnes ikke i arkiv, men tillatelser er vedlagt

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5634 - VARDØ
Gårdsnummer:	19
Bruksnummer:	465

Utskriftsdato/klokkeslett:	21.05.2026 kl. 10:47
Produsert av:	Marie Mork Nielsen
Attestert av:	Vardø kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	-SØNDRE BERGGATE 13 (M0793)
Etableringsdato:	21.06.1954
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 19 / 465	251,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100754	JAKOBSEN VALTER	H0201	V/ARNT-BJARNE ARONSEN SKAGVEIEN 67 9950 VARDØ	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		100754	JAKOBSEN VALTER	H0201	V/ARNT-BJARNE ARONSEN SKAGVEIEN 67 9950 VARDØ	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 35)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7812237	654179		251,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 5634 - 19/465 Omnummerert fra: 5404 - 19/465			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 5404 - 19/465 Omnummerert fra: 2002 - 19/465			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.06.1954				
Kart- og delingsforretning		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver: 2002 - 19/353	−252		
		Mottaker: 2002 - 19/465	252		

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Søndre Berggate	14500	13		Grunnkrets 0103 Vardø 3 Stemmekrets: 1 Vardø Kirkesokn: 11080301 Vardø Postnr.område: 9950 VARDØ Tettsted: 8511 Vardø	Nei
			EUREF89 UTM Sone 35 7812241	654175		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 192 294 665
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35
Nord: 7812241 Øst: 654175
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

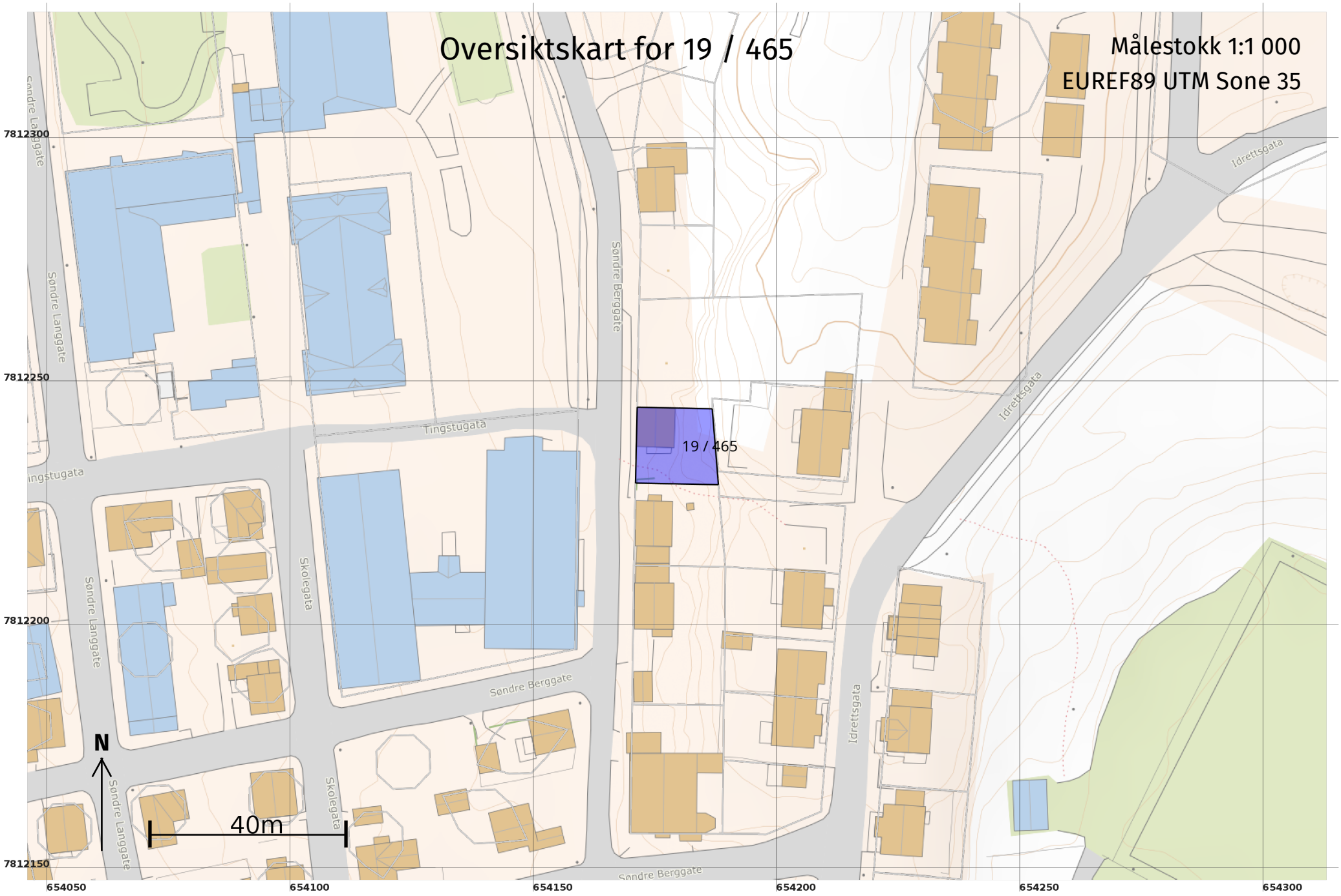
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

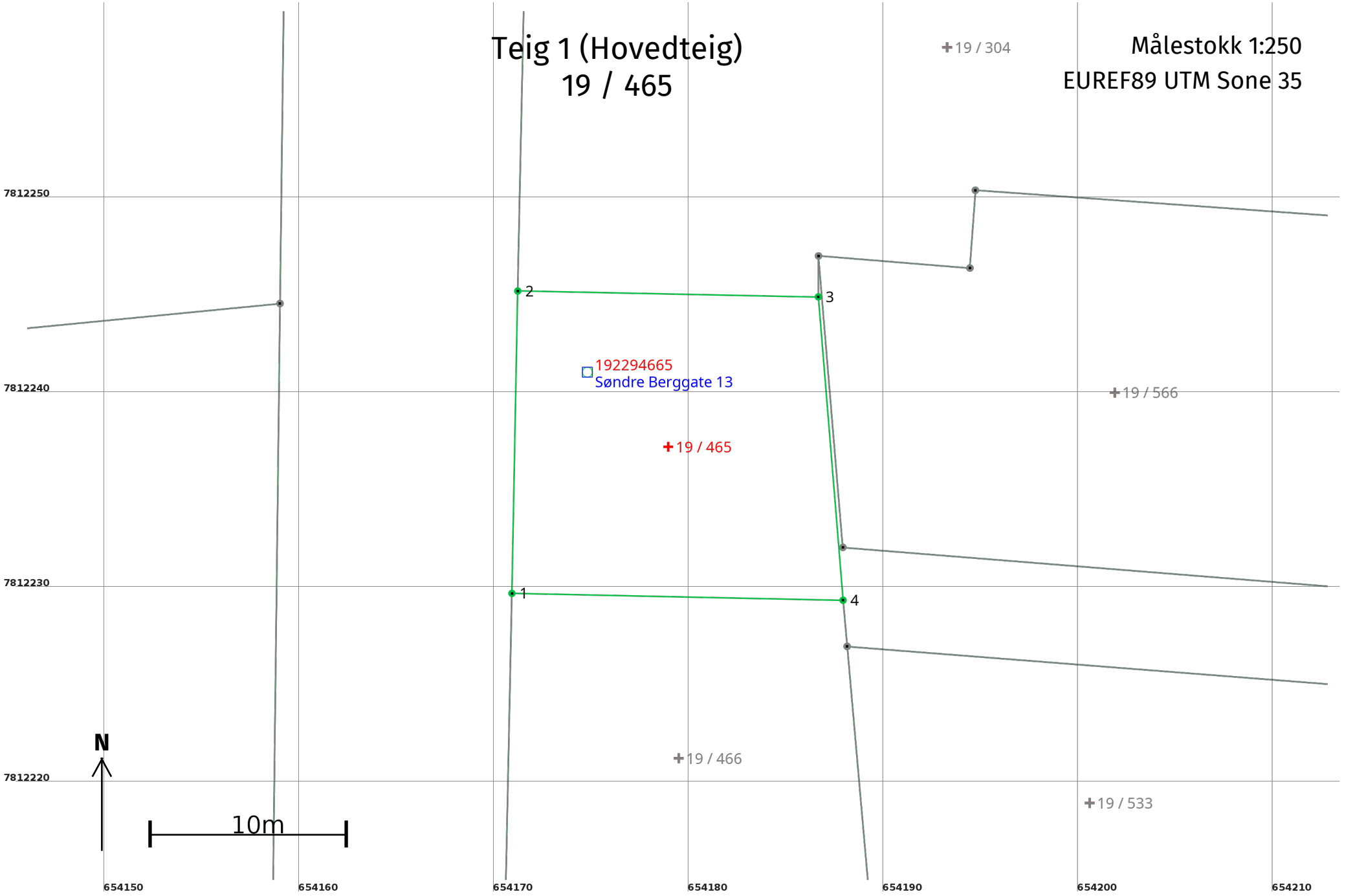
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	1	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14500 Søndre Berggate 13	H0101	Bolig	0	0		0	0	19/465
14500 Søndre Berggate 13	H0201	Bolig	0	0		0	0	19/465


Oversiktskart for 19 / 465
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 35
19 / 465
Søndre Langgate
Søndre Berggate
Tingstugata
Skolegata
Idrettsgata
N
40m
7812300
7812250
7812200
7812150
654050
654100
654150
654200
654250
654300


Teig 1 (Hovedteig)
19 / 465
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 35
19 / 304
19 / 566
19 / 466
19 / 533
192294665
Søndre Berggate 13
19 / 465
1
2
3
4
7812250
7812240
7812230
7812220
654150
654160
654170
654180
654190
654200
654210
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 251,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 35 **Nord:** 7812237 **Øst:** 654179

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7812229,86	654170,93	15,51	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7812245,37	654171,23	15,42	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7812245,07	654186,65	15,61	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7812229,51	654187,92	16,99	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

Finnmark fylkesgjenreisningsnemnd

MELDING OM BYGGELØYVE

Egen kopi

J.nr. 190/54 Dato: 12/10.54

Byggebevis nr. 60/54 Fylkesfors.n. nr.

Innv.myndighet

Ebba Jakobsen
(Navn)

Vardø Vardø by Kommunale gjenreisn.ktr. Vardø
(Adresse) (Kommune)

har fått byggeløyve for følgende byggearbeid: 2 etasjes 2-mannsbolig

NB! Forutsetningen for byggeløyvet er at arbeidet utføres helt i samsvar med tegninger og beskrivelse av 17/3.53 (dato) godkjent av distriktsarkitekten. Enhver fravikelse fra tegninger og beskrivelse uten godkjennelse av distriktsarkitekten medfører at byggeløyvet faller bort. Byggeløyvet kan ikke overdras.

Løpe nr.

Eierforhold

Byggeplassens adresse: Matr.nr. 793 i Vardø

Byggets art: Boligbygg

Arbeidets art (gjenreisning, nybygg, påbygg, ombygging): nybygg

Konstruksjon (mur, betong, tradisjonell trekonstruksjon, tresparende trekonstruksjon, blandet konstruksjon): Lett bindingsverk

Gjenreisningskontoret gis fullmakt til å anvise[1]) (eventuellt gi brukstillatelse for) følgende mengder byggematerialer

	Anvises	Brukstillatelse
Murstein stk.	1800	1800
Takstein stk.		
Sement sekker	110	110

Grunnflate: 56 m2

Etasjer: 2

Golvflate: 116 m2

Golvflate til beboelse i komb. bygg:

Antall leiligheter: 2

Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken: 4

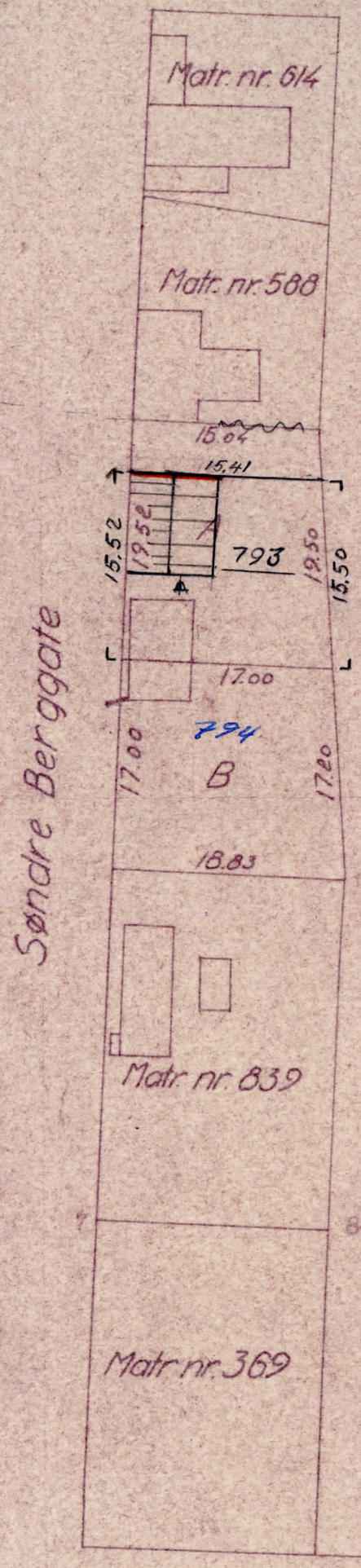
Antall enkeltrom utenom leilighetene: (hybler)

Finansiering. Er tilsagn om lån gitt i Husbanken Ja Bustadbanken Fiskarbanken Kom.banken

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med: Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentralvarme	Inst. av elek. oppvarming *)	Eget bad	Bad fel. med andre leiligh.	Eget vannkl.	Vannkl. felles med a. leiligh
1 rom pluss kjøkken									
2 » » »	2	2	2	—	2	—	1	2	—
3 » » »									
4 » » »									
5 » » »									
6 rom og flere pluss kjøk.									
Hybler m/tekjøkken									
Sum	2	2	2	—	2	—	1	2	—
Enkeltrom (hybler)									

(* Det forutsettes at det er gitt tilsagn om strømleie til elektrisk oppvarming.

Bygget må være er meldt igangsatt innen xxxx



VARDØ BYGNINGSRÅD
Jnr. 77 År: 1954
Matr. nr. 793
Sak nr. 67

Godkient 3/5-54
pr/fullmakt
Vardø Bygningsråd

Tomtedelingsplan	Målestokk: 1:500	Dato: 14-1-53
Kvartal 62b	Oppmålingssjefen i Vard Olav Haukali	

Jnr.nr.77/54, GL/AB.
Sak nr. 67/54.

Fr. Ebba Jakobsen,
V a r døø.

Søknad av 27. april 1954, om å få overført tidligere-og godkjente byggeanmeldelse fra matr.nr.653 til matr.nr.793 i kv. 62b liggende til Søndre Berggate.

Ovennevnte søknad ble behandlet i Bygningsrådsmøte i går, og der ble fattet slikt vedtak:

Søknaden innvilges, forutsetningen er at der oppføres brannvegg mot nabotomt i nord.

.//. Et eksemplar av situasjonsplan vedlegges.

den 4. mai 1954.

Gudbr. Lindberg
formann

Gjenpart:
herr distriktsarkitekten D V, Vardø,
Oppmålingskontoret, Vardø.

J.nr. 247/54. EE.
Sak nr. 181/54.

Tømrermester Henry Daugaard A/S,
V a r d ø.

Deres søknad av 25. f. mnd. om ansvarsrett for oppføring av Ebba Jakobsen's hus på matr. nr. 793, ble behandlet i bygningsrådets møte igår, hvor der ble fattet slikt vedtak:

"Søknaden innvilges."

./. Byggetillatelseskort nr. 60/54 vedlegges.

den 6. oktober 1954.

Gudbr. Lindberg
formann

Gjenpart:
herr distriktsarkitekten D V, Vardø,
fru Ebba Jakobsen, Vardø.

VARDØ BYGNINGSRÅD	
Jnr. 247	År: 1954
Matr. nr.	793
Sak nr.	181

Vardø Bygningsråd,
V a r d ø.

Jeg søker med dette ansvarsrett for oppføring av
Ebba Jakobsens nybygg. på matr.nr. 793. i Vardø by,
og erklærer herved at jeg:

a. er i besittelse av bygningsloven og forskriftene og har gjort meg kjent med disse,

b. er merksam på at godkjente planer og tegninger må følges uten endringer,

c. forplikter meg å varsle bygningsmyndighetene som på byggetillatelseskortet nevnt,

d. er merksam på at forsømmelser vil føre til inndragning av ansvarsretten,

e. godtar de her nevnte punkter.

V a r d ø, 25/9 1954.

Ebba Jakobsen
byggherrens underskrift

Tømrermester Henry Daugaard A/S
Henry Daugaard
søkerens underskrift

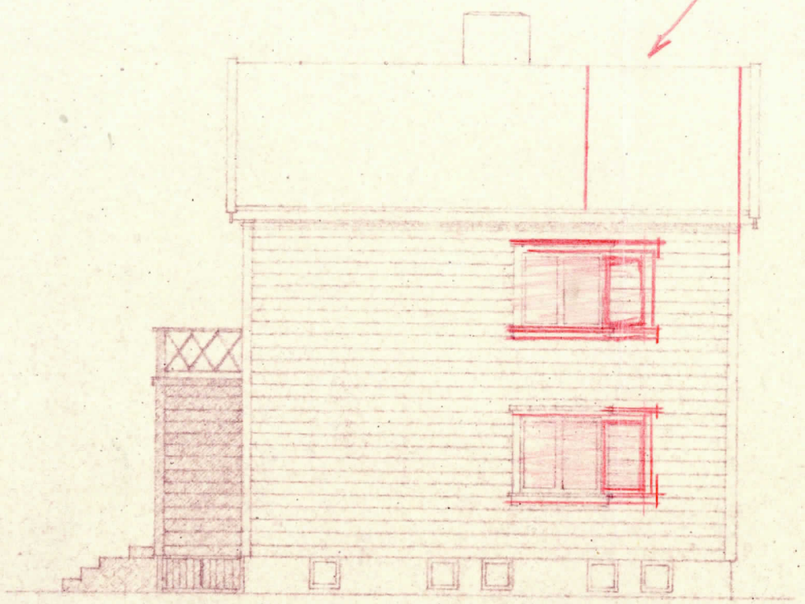


VARDØ BYGNINGSRÅD
Aar 53
Jnr. 10510
Matr. nr. 35
Sak nr.

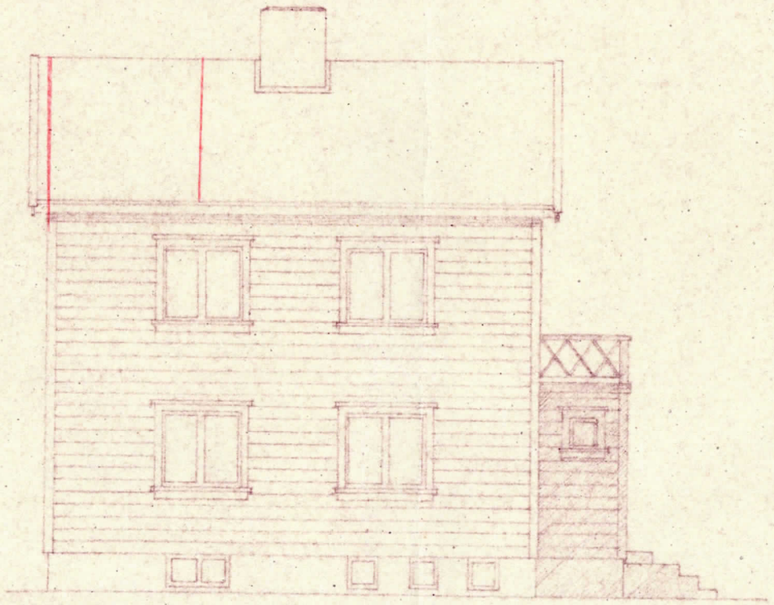
Godkjent 23/3-53
Vardø Bygningsråd

Godkjent 17. 3. 53
for DISTRIKTSARKITEKTEN

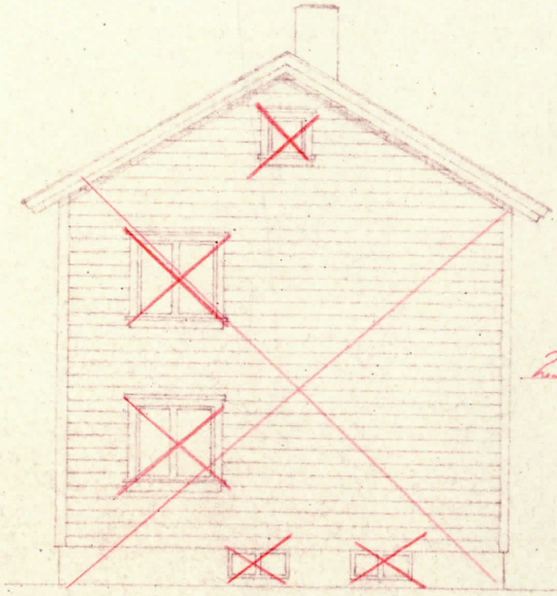
Fru Ebba Jakobsen, Vardø.	51501
Situasjonsplan	M. 1:1000
Distriktsarkitekten i Vardø.	14/3-53



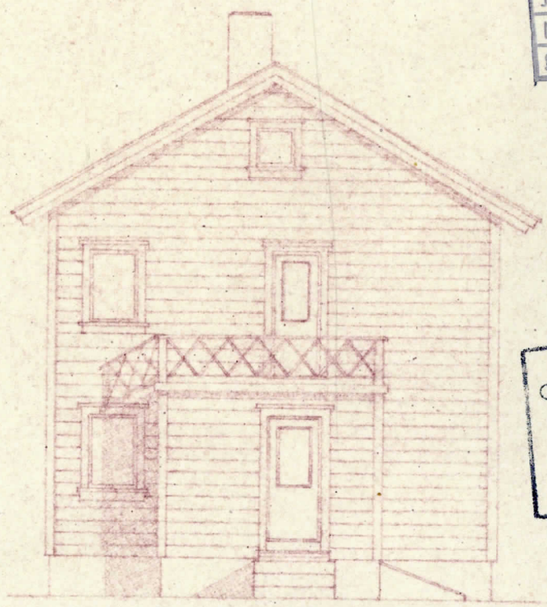
Vest.



Øst.



Syd



Nord.

VARDØ BYGNINGSRÅD
Jnr. 53 År: 53
Matr. nr. 10 56
Sak nr. 39

Godkjent 23/3-53
Vardø Bygningsråd

Godkjennes —
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken

Tilsvar til brev av —

Jnr.

for Statens distriktsarkitekt for Finnmark
V. distrikt
Vardø 17.3 53

Frk Ebba Jakobsen, Vardø	51501
Fasader.	M: 1:100.
Godkj. Distriktsark. Vardø	11.3.53

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Sak.nr.51501
Fru Ebba Jakobsen, Vardö.
AR/MJ.

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

Jan. 53/53 ?

J.nr.....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Vardö

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. ~~1005~~ 1056

.....Skole-..... gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse .....m²

Eldre bebyggelse areal .....m²

Areal av nybygg .....58.....m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) .....116.....m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 **b.** Følgende tegninger vedlegges:

2 sett situasjonsplaner, grunnplaner, snitt og fasader.

§ 132, passus 1 **c.** Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

2 rader 2 1/2" drensrör, event. 1 rad 3" eller kultgröft.
Kloakk- og vannledning vil bli tilknyttet de offentlige nett.

§ 132, passus 1 **e.** Fasadens forhold til nabobygninger:

Brannmur mot syd, mtr.nr.436.

§132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

Nabovarsel sendt mtr.nr.1050-Anna Malnes, mtr.nr.1068- A.O. Hansen og mtr.nr.1067- R. Hansen,

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

---

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Ligger i byggelinje mot Skolegata

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

Ingen

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

Vindfang mot nord

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

Ingen

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

Ingen

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

Trapp til vindfang og utv. kjellernedgang

§ 73. **Arker og andre oppbygg over hovedgesims:**

Ingen

§§ 65, 75 og 115. **Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:**

I nabogrense mot syd. Forövrig er alle avstander i samsvar med bygningslovens bestemmelser.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

4" bindingsverk med tilleggsisolasjon som gir k-verdi på 0,6 eller bedre, 23 cm. branngalv av betong med tilleggsisolasjon som gir tilsvarende eller bedre k-verdi.

Isolasjon:
(Se bygningsloven §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

2 strök varm asfalt på utv. grunnmur under terreng. 2 lag asfaltpapp på murkrone, 1 lag asfaltpapp mellom all mur og treverk forövrig.

§ 87. **Taktekning:**
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

2 lag godkjent takpapp. Det underste lag min 1,5 mm, stiftes. Det överste lag 2 mm, legges på tvers av takfallet i halv rullbredde, limes og stiftes i skjötene. Fra branngavlpusses taket med rabitz 2,5 m innover taket mot nord.

§§ 89 og 92. **Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:**
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Kjellertrapp b- 80 o/i - 18,5/23,3
Etasjetrapp b-100 o/i - 19,3/23,3

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

1 x 1 1/2 stens rökpipe, 1/2 x 1/2 stens luftpipe. Ingen trukne rör. Ovner. Ventilasjon etter bygningslovens bestemmelser.

§§ 104, 105, 106 og 117. **Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:**

Alle höyder, golvflater og lysarealer er i samsvar med bygningslovens bestemmelser.

§ 108. **Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:**

Vaskerom, brenselsbu og matbu i kjeller. Törkeloft, klækott og klæskap.

§ 109. **Klosetter:**

2 stk. i kjeller.

§ 148. **Innhegning:**

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Vardö den 17. mars 19 53

Elsa Jakobsen
byggherre.

Einar Andreassen.
kst.
Arkitekt

DISTRIKTSARKITEKTEN DV
VARDØ

VARDØ BYGNINGSRÅD
Jnr. 53 År 53
Matr. nr. 1056
Sak nr. 39

senere.
ansvarshavende.

Sendes om Oppmålingssjefen, Vardö, til uttalelse.

Oversendes Vardö bygningsråd, Vardö.

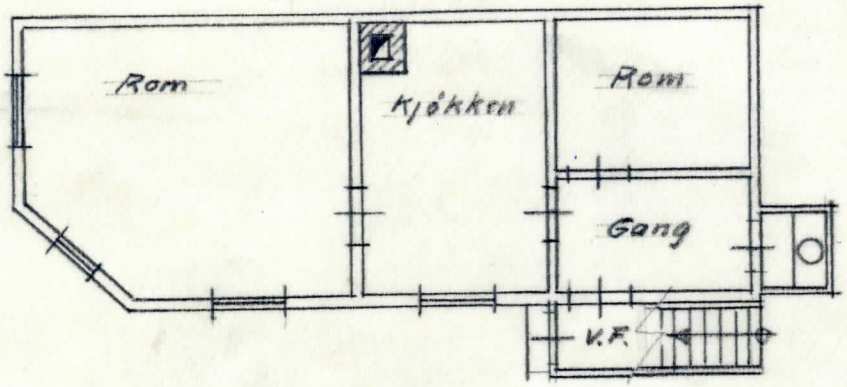
De foreliggende planer godkjennes.

Vardö den 2o.mars 1953.
Oppmålingssjefen i Vardø
Olav Hauhali
Olav Hauhali.

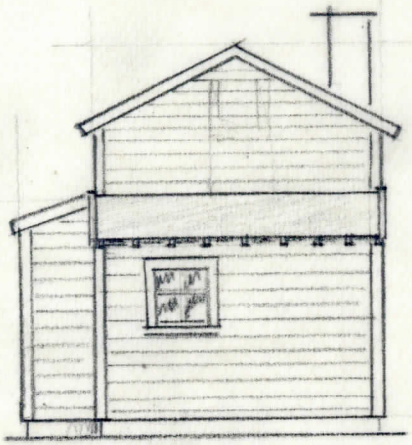
Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

MATR. NR. 436. JBBA JACOBSEN.

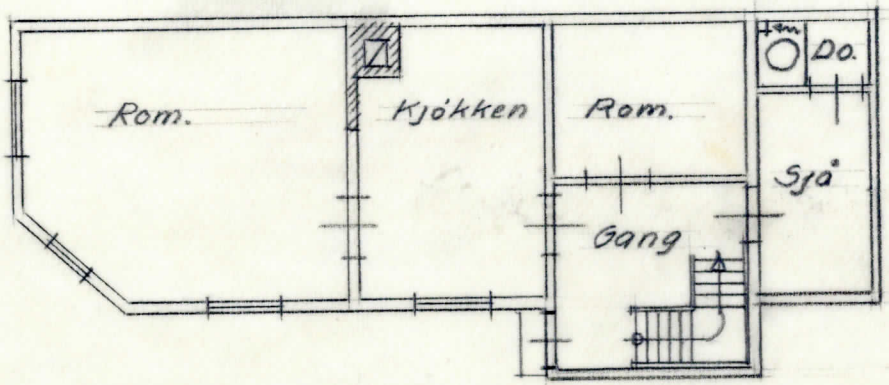
Til Arkiv



Nuværende plan



Mot nord.



Etter forandring

VARDØ BYGNINGSKONTROLL den 28. oktober 1950.

Bernt J. Schmidt

J.nr. 334/5o. EE.
Sak nr. 172/5o.

Fru Ibba Jakobsen,
V a r d ø.

Deres søknad om tillatelse til å sette dør i nordre røst-vegg med luftebalkong iflg. innsendt skisse, datert 3o/11 d.å., ble behandlet i bygningsrådets møte igår, hvor der ble fattet slikt

vedtak:

Søknaden innvilges.

den 16. desember 195o.

Gudbr. Lindberg
formann

Gjenpart:
herr distriktsarkitekten, Vardø.

Sak.nr. 5/501
jnr. 3285/50
PF/MJ.

Oversendes Vardø bygningsråd.

Vedr. Ebba Jakobsens forandring.

Vi viser til innsendte tegning og melder at vi kan godkjenne den foreslåtte forandring med innsetting av dør i nordre østvegg og luftebalkong.

Vardø, den 7. desember 1950.

DISTRIKTSARKITEKTEN DV
VARDØ

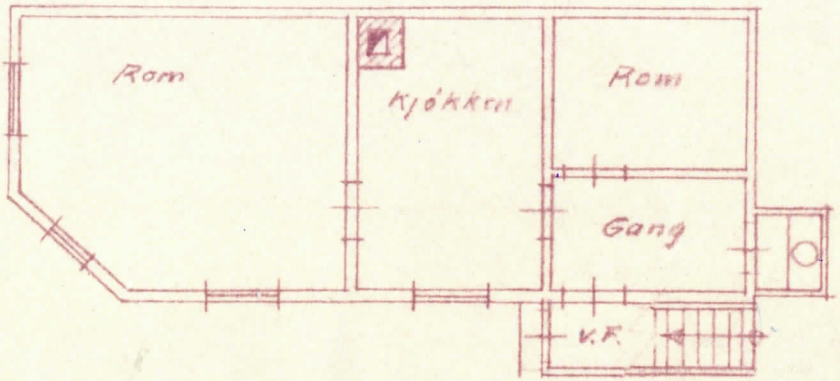
for
Per Frøiland.
Per Frøiland

VARDØ BYGNINGSKONTROLL

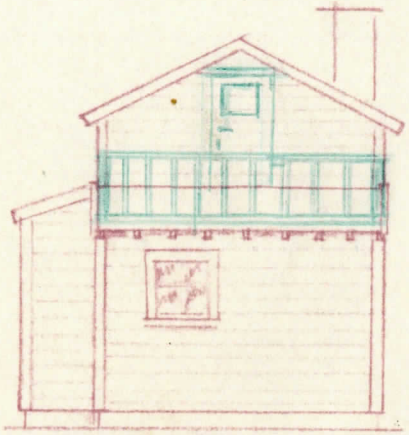
MATR. NR. 436, JBBA JACOBSEN.

V. B. RÅD. JNR. 334
MOTTATT 1/12 1950

Godkjent 15/12-1950
Vardø Bygningsråd

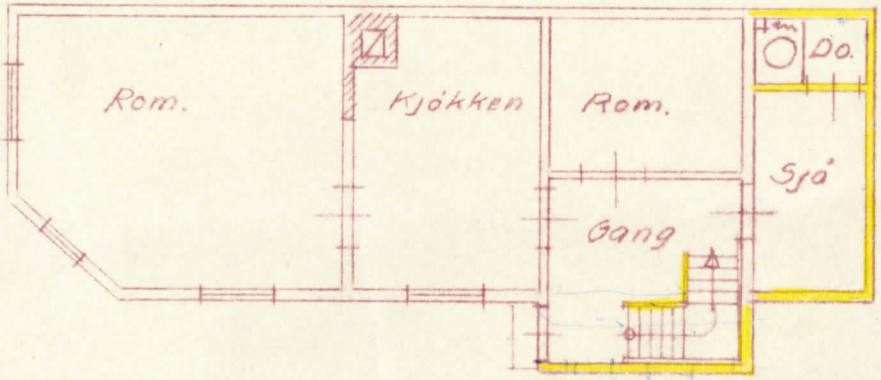


Nuværende plan



Mot nord.

Kuppelbalkon.



Etter forandring

= Nytt

VARDØ BYGNINGSKONTROLL den 28. oktober 1950.

Øverbygningssekretær

Tegningene godkjennes.
for DISTRIKTSARKITEKTEN D V
VARDØ, 7-12-50

J.nr. 179 - 18o/5o.
GL/EB.

Søknad av 2o. ds. fra fru Ibba Jakobsen om tillatelse til å reparere våningshuset på matr. nr. 435.

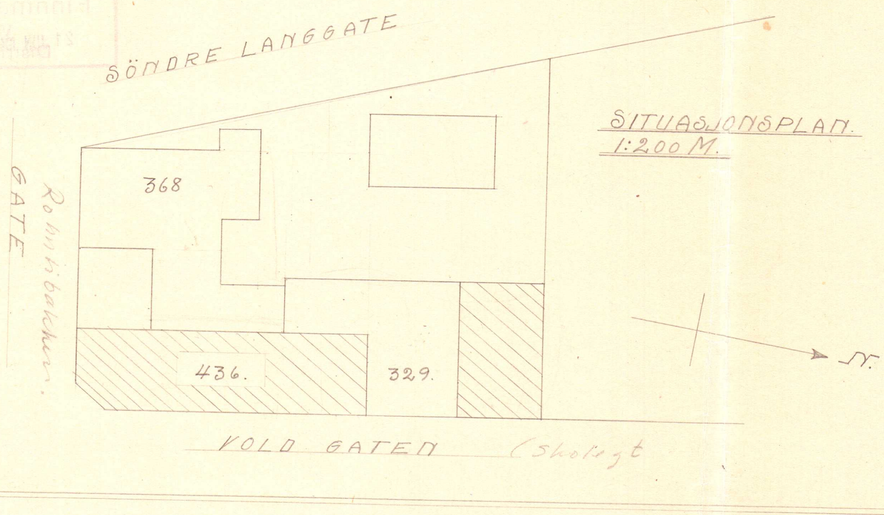
!//! Sendes med bilag Vardø bys formannskap, Vardø.

Da tomta er ekspropriert, finner en det ikke er riktig å behandle saka i bygningsrådet før formannskapets uttalelse foreligger. - Omkostningene ved reparasjonen blir antakelig i sin tid medtatt i skjønnsnemndas takstsum og blir således belastet kommunen. - Det ville derfor være det beste at fru Jakobsen fikk kjøpe en brakke. Dette ville begge parter være best tjent med.

Forøvrig henvises til bygningskontrollør Aakvik's skriv
./. av 2o. ds. til byingeniøren, som følger vedlagt.

den 23. juni 195o.

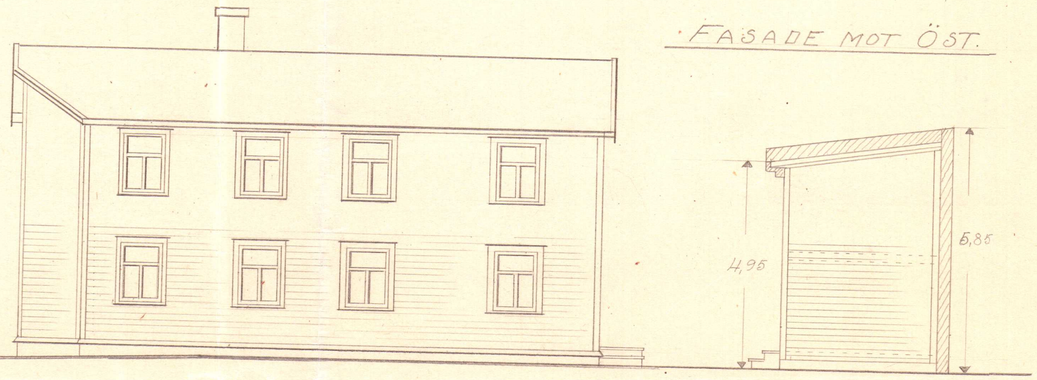
Gudbr. Lindberg
formann



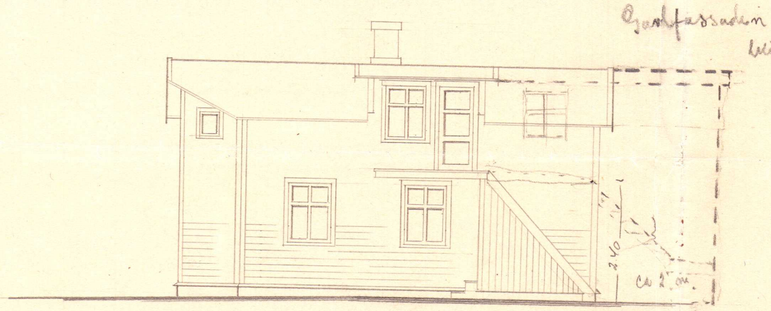
SITUASJONSPLAN.
1:200 M.

Våningshus på matr.nr. 436 i Vardö by av utseende det for tiden har.
Tilhör. Ebba Jakobsen, Vardö.
Mål. 1:100 M.

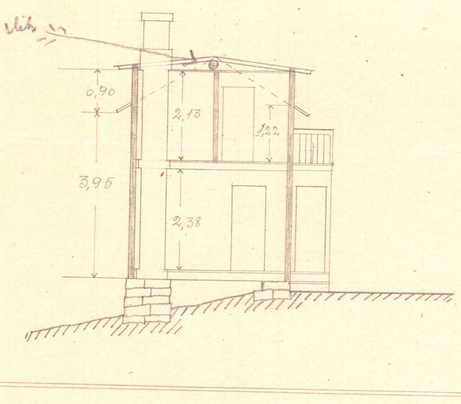
Samm våningshus' utseende etter foretatt tilbygning og påbygning og oppført nytt uthus.
Mål. 1:100 M.



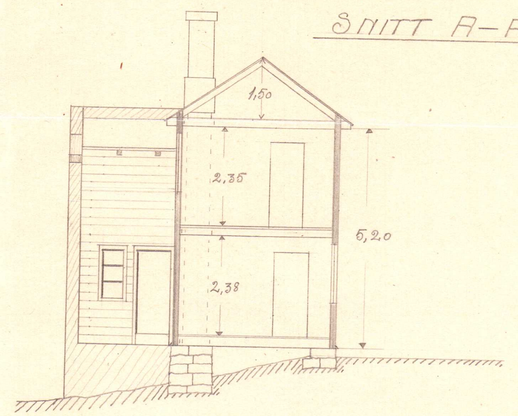
FASADE MOT ÖST.



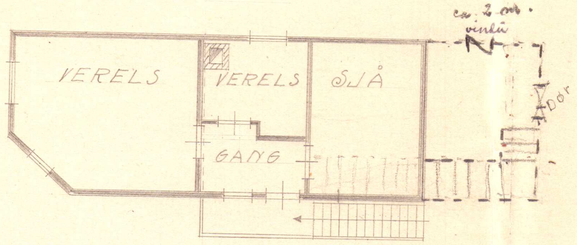
SNITT A A.



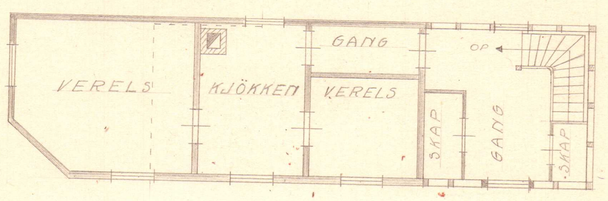
SNITT A–A.



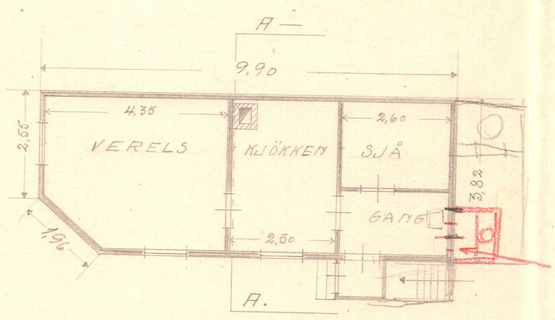
II. ETASJE.



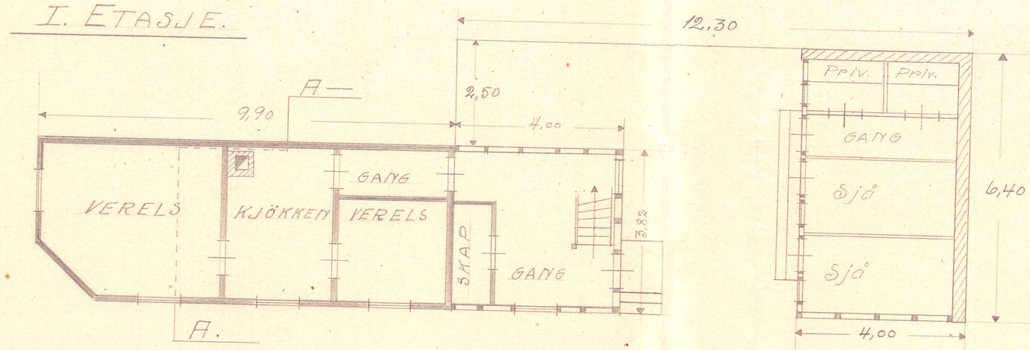
II. ETASJE.



I. ETASJE.



I. ETASJE.



PLAN AV UTHUS.

Vardö i juni 1946.
I. M. Knutsen.