

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ankenesveien 228, 8520 ANKENES

 NARVIK kommune

 gnr. 45, bnr. 668

## Markedsverdi

### 4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m<sup>2</sup> BRA-i: 218 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 21570-1232

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: AN4472

Autorisert foretak: Eidstø AS

Sertifisert Takstingeniør: Harry Andreas Eidstø

Vår ref: Harry Andreas  
Eidstø



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.

## Eidstø AS

### Rapportansvarlig

*Harry Eidstø*

Harry Andreas Eidstø  
Uavhengig Takstingeniør  
harry@eidsto.no  
992 05 567



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## 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

Bygningen er oppført med konstruksjonsløsninger og byggemetoder som var vanlige på oppføringstidspunktet, og i samsvar med de forskrifter som gjaldt på den tiden. Det er viktig å være oppmerksom på at ved oppussing, ombygging eller videre bruk kan det avdekkes feil og mangler som ikke lar seg identifisere gjennom en visuell befarings.

Rapporten erstatter verken eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er utarbeidet som et verktøy for å gi økt trygghet og forutsigbarhet for begge parter i en eiendomstransaksjon.

## Enebolig - Byggeår: 1958

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### TAKTEKKING:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, pappshingel og stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### NEDLØP OG BESLAG:

Nedløp og beslag i metall og plast..

#### VEGGKONSTRUKSJON:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

#### TAKKONSTRUKSJON:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av trevirke.

#### VINDUER:

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

#### YTTERDØRER OG BALKONGDØRER:

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### UTVENDIGE TRAPPER:

Platting utført i trekonstruksjon.

#### BALKONGER OG TERRASSER:

Balkong med utgang fra stue, konstruert i trevirke, synlig tekking av sarnafil. Rekkeverk konstruert i trevirke med stående rekkverksbord i malt utførelse.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av Vinyl/laminat, belegg. Veggene har malte plater og malte panelplater, panel Vinyl/laminat og tapet. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og malte panelbord (mdf).

#### ETASJESKILLE:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.

#### PIPE OG ILDSTED:

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

#### ROM UNDER TERRENG:

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

#### INNVENDIGE TRAPPER:

Boligen har malt tretrapp. Enkel kjeller trapp.

#### INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte/ fyllingsdører. Leilighet har malte glatte dører, Dør mellom gang og stue er med glassfelt.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### BAD/VASKEROM:

#### GENERELL:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### OVERFLATER VEGGER OG HIMLING:

Veggene har baderomsplater. Taket har panel(mdf).

#### OVERFLATER GULV:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

#### VENTILASJON:

Det er elektrisk styrt vifte.

#### ANNET ROM MED SLUK (KJELLER)

Rommet er å anse som en eldre vaskekjeller med sluk i gulv. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### BAD/VASKEROM:

#### AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:

Byggeforskrifter fra før 1997.

#### Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon.

#### VEGGER:

Fliser på vegger.

#### HIMLING:

Himlingsplater på innvendig tak.

#### GULV:

Fliser på gulv.

# Beskrivelse av eiendommen

## SANITÆUTSTYR:

Innredning med nedfelt servant. dusj på gulv, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er i daglig bruk men anbefaler renovering på grunn av rommet tilstand og alder.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

### KJØKKEN HOVEDDEL:

## OVERFLATER OG INNREDNING:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.

## HVITEVARER:

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

## AVTREKK:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## OVERFLATER OG INNREDNING:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

## AVTREKK:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPELIALROM

[Gå til side](#)

## Toalettrom

### WC:

## VEGGER:

Malte plater på vegger.

## HIMLING:

Malte plater i innvendig tak.

## GULV:

Vinyl/laminat på gulv.

## INNREDNING OG SANITÆRUTSTYR:

Gulvmontert toalet med veggheng servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## VANNLEDNINGER:

Innvendige vannledninger er av Kobber/jern og plast (rør i rør).

## AVLØPSRØR:

Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Skjulte avløpsledninger er av ukjent type

## VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.

## VARMESENTRAL:

Det er installert varmepumpe Luft til luft.

## VARMTVANNSTANK:

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter.

## ELEKTRISK ANLEGG:

El. anlegg er hovedsakelig fra byggeår, med skjult og åpen løsning.  
Sikringskap med automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## BYGGEGRUNN:

Det er ukjent byggegrunn.

## DRENERING:

Drenering delvis fra byggeår og delvis fra utbygningsår.  
Fuksikring/grunnmursplast mot mur. Utvendig fuksikring på deler av bygg er ukjent. Ikke kjente kultmasser under bygningen, antatt stein.  
Ref: tidligere takst.

## GRUNNMUR OG FUNDAMENTER:

Bygningen har betonggrunnmur/stein.  
Ukjent fundament løsning.

## FORSTØTNINGSMURER:

Forstøtningsmurer er av betongstein.

## TERRENGFORHOLD:

Tomten er lett skrående

## UTVENDIG VANN/AVLØP LEDNINGER:

Ny vannledning fra kommunalt stikk til kum felles med 1 nabo samt ny stoppstang 2018.  
Det er opplyst at avløp er av PVC (plast) Ukjent alder.  
Kilde: tidligere takst.

## OLJETANK:

Det er ikke gitt noe informasjon om det er installert oljetank på tomten,

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

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik i rapportens sjekkpunkter som omhandler helse miljø og sikkerhet

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	259 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	218 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er registrert at store deler av boligen er ombygget og/eller endret i forhold til opprinnelig godkjente byggemeldte tegninger.

### Garasje

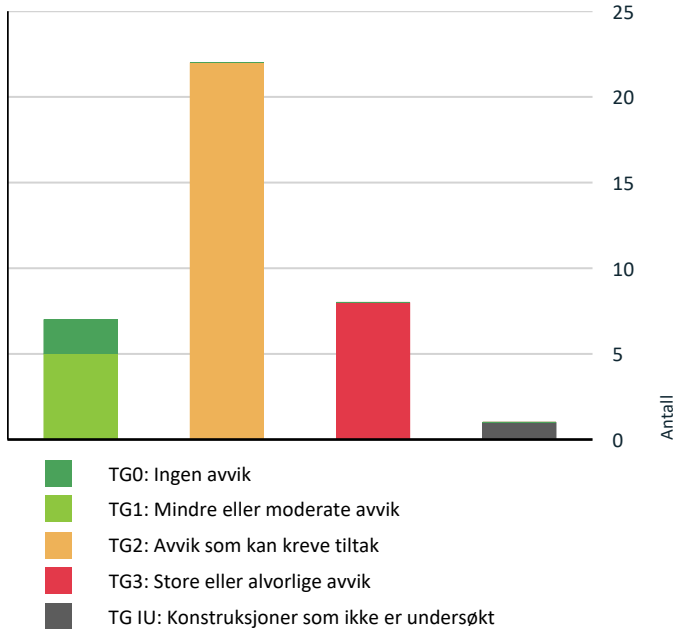
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

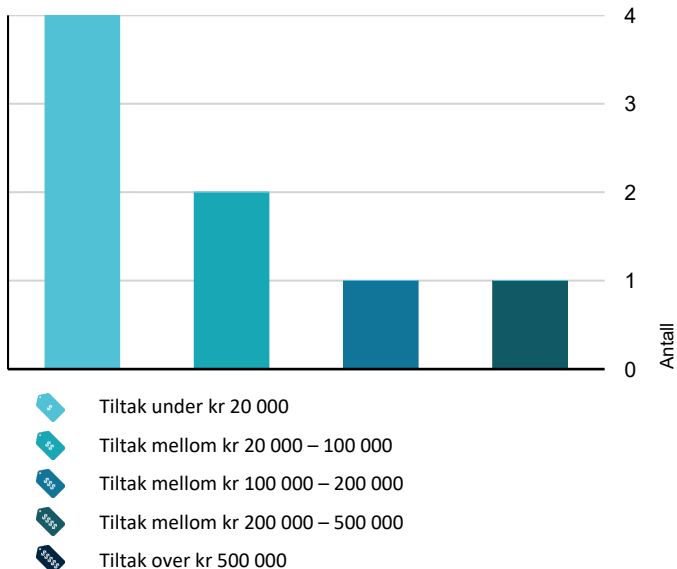
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Taksten er utført av frittstående og uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befarings uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet.

Kunden/revirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på taket som er tekket med steinbelagte stålplater. Dette var krav da taket ble byttet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Det er registrert skeiv takrenne/knekt rennekrok på takoverbygg til leilighet. Takoverbygg til hoveddel mangler takfotbeslag.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverkskonstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekking mot balkongdør er ikke utført fagmessig. Håndlist fremstår noe værslitt med mangelfullt vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er utført stikkprøvekontroll av gulvoverflater og det er registrert høydeavvik utover normale toleranser flere steder. I stue er det målt ca. 21 mm over 2 meter og ca. 57 mm gjennom rommet. På soverom er det målt ca. 32 mm over 2 meter og ca. 42 mm gjennom rommet. I gang i 2. etasje er det målt ca. 45 mm over 2 meter og gjennom hele rommet. Da det kun er utført stikkprøver, kan det ikke utelukkes at det forekommer ytterligere avvik i andre rom eller områder.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



**Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takteking og undertak. Dette gjelder både pappshingel og eldre stålplater. Det er registrert noe mosegroing på takteking.



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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert hull/skader i kledning. Deler av kledningen har begrenset lufting mot underliggende konstruksjon. Det er også registrert værslitte og oppsprukne bord, samt manglende musesperre.



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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på deler av takkonstruksjon og undertaksbord/taktro. Det er utført fuktsøk uten registrering av forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Forholdet vurderes å trolig stamme fra tidligere fuktpåvirkning.



**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:



**Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Membranen bak innebygd systerne har ukjent utførelse.

Deler av pakning ved klemring er synlig, og avslutning/klemming av slukmansjett under klemring kan ikke verifiseres da denne ikke er synlig.

Det er videre registrert utette rørgjennomføringer i våtsone (avløp til servant). Utførelse av membran/tettesjikt bak innebygd systerne er ukjent da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



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

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

Toalett er løsnet fra silikonerings mot gulv og er ikke fastmontert til gulvkonstruksjonen. Det er også registrert avskallet maling på gulvlister under servant.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



**Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert rester/søl etter byggskum på enkelte vindusforinger og karmen. Vindu på et soverom fremstår noe værslitt utvendig med skader i karm og antydning til innvendig kondensering. Det er registrert svelling på vindusforing på bad.

Leilighet: Vinduer fremstår som værslitte og flere er vanskelige å åpne/lukke. Det er registrert skader på pakninger, antydning til innvendig kondensering på flere vinduer og ett vindu mangler beslag under. Soveromsvindu i leilighet fremstår slitt, vanskelig å åpne/lukke og har ødelagte pakninger. På bad er det registrert antydning til innvendig kondensering.

## ! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik:

Balkongdør/karm fremstår noe skjevt. Det mangler beslag under dør, og tekking på balkong er ikke tett ført opp mot dørterskel.

Ytterdør har mindre svellinger i underkant av dørblad, mindre hakk/skader i karm og dørblad, fremstår noe slitt utvendig og mangler beslag under dør.

Ytterdør til leilighet fremstår noe slitt.

## ! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generelt er det registrert noe knirk i gulvoverflater.

2. etasje:

Det er registrert skade i veggplate på soverom, åpne gulvskjøter der gulvbord har glidd fra hverandre, samt sprekkeformasjoner i veggoverflater i entre.

1. etasje:

Det mangler enkelte lister i overganger mellom gulv, vegg, dører og himling. Det er registrert mindre hakk, skader og åpne skjøter i gulvoverflater i stue, kjøkken og gang. Overflater ved betongvegg/pipe i entre er ikke ferdigstilt. Gulvskjøte på soverom har glidd fra hverandre med åpninger mellom bordene. Det er saget hull i himling ved bad som fungerer som luke. Årsak og hensikt er ukjent og bør undersøkes nærmere.

Kjeller / leilighet:

Det er registrert sprekker i vegg- og gulvoverflater i kjeller. I leiligheten er det registrert slitt parkettgulv, malingsrester, løs/opprevet tapet, løs himlingsplate i stue, manglende hjørnelist i stue samt manglende parkettbit under kjøkkeninnredning.

## ! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast stein har sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast stein har registrerte sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen. Pipe er fliskledd i 1. etasje, og det er registrert sprekke i flis ved røykrør. Det er ukjent om sprekken kun gjelder flis eller om den også omfatter selve pipeløpet.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv/mur.

## ! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe skjevhet i trappetrinn. Kjellertrapp har små inntrinn, lav frihøyde og trappen er plassert direkte innenfor dør. Det er også registrert knirk i trappen.

## ! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking. Det er registrert skader og hakk på enkelte dørøverflater. Det er registrert sprekke i en dørterskel. Baderomsdør har svelling i underkant av dørblad og foringer, samt avflasset maling i nedkant av dørlist.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik:

Det er registrert forhold ved innvendige vanninstallasjoner som indikerer utførelse som ikke fremstår fagmessig utført. Rør-i-rør-system er benyttet uten synlig fordeler-/vannskap. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er også registrert kondens og/eller indikasjoner på uttettethet ved skjøter på vanninntak/installasjon, og forholdet må undersøkes nærmere.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Avvik gjelder eldre støpejern.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Type, alder og utførelse av drenering og tettesjikt mot grunnmur er ukjent. Basert på observasjoner er det registrert forhold som indikerer at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Det er registrert at utvendig tetting/fuksikring av grunnmur avsluttes under utvendig terreng, noe som ikke gir tilfredsstillende beskyttelse av grunnmurskonstruksjonen

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

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren har registrerte sprekkdannelser. Det er også påvist sprekker i murte og pussede fasader, samt registrert løs puss på enkelte muroverflater.

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmuren. Murer fremstår også stedvis mosegrodd.

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

Det er avvik:

Baderomsplater er montert helt ned mot gulv uten bunnprofil, noe som ikke er i henhold til leverandørens monteringsanvisning. Det er registrert sprekkdannelse i silikonfuge mellom gulvflis og underkant av baderomsplater. Det er ukjent om skjøter og hjørner i våtsoner er silikonert, da det ikke er synlige indikasjoner på silikon i overgangene.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Utførelse av tettesjikt/membran ved dør er usikker, da det ikke foreligger dokumentasjon på oppkant ved dør. Måling er derfor utført fra topp flis ved dørterskel. Det er registrert avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. Det er også registrert bomlyd i enkelte fliser, men uten indikasjon på løse fliser.

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

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

Mindre svelling under skuffefronter.

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

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

## ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist løsning for lekkasjedeteksjon eller automatisk vannstopp ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, Dette var et krav da kjøkken ble montert.

Benkeplate har noe slitasje og fremstår med behov for vedlikehold. Det er registrert hakk og riper i overflater, og treoverflater fremstår med behov for oljebehandling. Det er også registrert sprekke i emalje i vask.

## ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert løs kantlamining på benkeplate. Det er også registrert skader på enkelte kjøkkenfronter.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Røykvarsler i 1 etg er plassert på et soverom - lite funksjon ved brann i andre deler av bolig.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1958

**Kommentar**  
Byggetegninger

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget trenger noe vedlikehold .

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, pappshingel og stålplater.  
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:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. Dette gjelder både pappshingel og eldre stålplater. Det er registrert noe mosegroing på taktekking.

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder og mosegroing kan medføre redusert levetid, økt fuktbelastning og økt risiko for utettheter og skadeutvikling over tid.

Taktekking bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Mose bør fjernes og utbedring/utskifting må påregnes på sikt.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp og beslag i metall og plast..

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på taket som er tekket med steinbelagte stålplater, Dette var krav da taket ble byttet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Det er registrert skeiv takrenne/knekt rennekrok på takoverbygg til leilighet. Takoverbygg til hoveddel mangler takfotbeslag.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Manglende snøfangere kan medføre fare for snø, isras og personskader. Aldring, skjevheter og skader på takvannssystemet kan gi redusert bortledning av vann og økt risiko for vannpåvirkning på konstruksjoner.

### Tiltak:

Det må monteres snøfangere der dette mangler. Skadde og skjeve renner, kroker og beslag bør utbedres, og vedlikehold/utskifting må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert hull/skader i kledning. Deler av kledningen har begrenset lufting mot underliggende konstruksjon. Det er også registrert værslitte og oppsprukne bord, samt manglende musesperre.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

### Konsekvens:

Mangelfull lufting, skader og manglende musesperre kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning, redusert levetid og økt risiko for skadedyr/insekter i konstruksjonen.

### Tiltak:

Skadet kledning bør vedlikeholdes og utbedres. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og montere musesperre.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av trevirke.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på deler av takkonstruksjon og undertaksbord/taktro. Det er utført fuktsøk uten registrering av forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Forholdet vurderes å trolig stamme fra tidligere fuktpåvirkning.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte fuktmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning, men uten påviste forhøyede verdier på befaringsdagen er det ikke bekreftet aktiv lekkasje eller pågående fuktproblem.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

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

vinduer er i hovedsak er fra 2009- 2016 i hoveddel, unntak av eldre kjeller vinduer. Leilighet har vinduer fra ca. 1988

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er registrert rester/søl etter byggskum på enkelte vindusforinger og karmen. Vindu på et soverom fremstår noe værslitt utvendig med skader i karm og antydning til innvendig kondensering. Det er registrert svelling på vindusforing på bad.

Leilighet: Vinduer fremstår som værslitte og flere er vanskelige å åpne/lukke. Det er registrert skader på pakninger, antydning til innvendig kondensering på flere vinduer og ett vindu mangler beslag under. Soveromsvindu i leilighet fremstår slitt, vanskelig å åpne/lukke og har ødelagte pakninger. På bad er det registrert antydning til innvendig kondensering.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Værslitasje, skadde pakninger og manglende beslag kan gi redusert tetthet, funksjon og økt risiko for fuktpåvirkning. Kondens kan skyldes høy luftfuktighet, redusert ventilasjon eller sviktende isolerende egenskaper i vinduene.

Vinduer og beslag bør vedlikeholdes, utbedres, skiftes ut ved behov. Skadde pakninger bør skiftes og årsak til kondensering bør følges opp.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Balkongdør/karm fremstår noe skjevt. Det mangler beslag under dør, og tekking på balkong er ikke tett ført opp mot dørterskel.

Ytterdør har mindre svellinger i underkant av dørblad, mindre hakk/skader i karm og dørblad, fremstår noe slitt utvendig og mangler beslag under dør.

Ytterdør til leilighet fremstår noe slitt.

## Konsekvens/tiltak

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

### Konsekvens:

Manglende beslag og mangelfull tilslutning mellom tekking og terskel gir økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling. Svelling, slitasje og skjevheter kan gi redusert funksjon og tetthet.

### Tiltak:

Beslag og tetningsløsninger bør utbedres med fagmessige løsninger. Dører bør justeres, vedlikeholdes eller utbedres ved behov.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue, Konstruert i trevirke, Synlig tekking av sarnafil. Rekkverk konstruert i trevirke med stående rekkverksbord i malt utførelse. Platting utført i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverkskonstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekking mot balkongdør er ikke utført fagmessig. Håndlist fremstår noe værslitt med mangelfullt vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

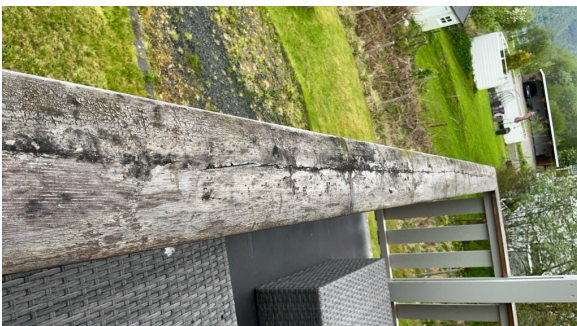
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Registrerte skader og alder på tettesjikt gir økt risiko for videre skadeutvikling og skjulte skader i konstruksjonen. Mangelfull tekking mot balkongdør øker risikoen for fuktinntrengning.

### Tiltak:

Skadde deler av rekkverk bør utbedres eller skiftes ut. Tekking og tilslutninger mot balkongdør må utføres fagmessig. Vedlikehold og eventuell rehabilitering av balkongkonstruksjonen må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av Vinyl/laminat, belegg.

Veggene har malte plater og malte panelplater, panel Vinyl/laminat og tapet.

Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og malte panelbord (mdf).

# Tilstandsrapport

Kjeller under bolig er uinredtet. Vegger og gulv er av betong.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generelt er det registrert noe knirk i gulvoverflater.

## 2. etasje:

Det er registrert skade i veggplate på soverom, åpne gulvskjøter der gulvbord har glidd fra hverandre, samt sprekkdannelser i veggoverflater i entre.

## 1. etasje:

Det mangler enkelte lister i overganger mellom gulv, vegg, dører og himling. Det er registrert mindre hakk, skader og åpne skjøter i gulvoverflater i stue, kjøkken og gang. Overflater ved betongvegg/pipe i entre er ikke ferdigstilt. Gulvskjøt på soverom har glidd fra hverandre med åpninger mellom bordene. Det er saget hull i himling ved bad som fungerer som luke. Årsak og hensikt er ukjent og bør undersøkes nærmere.

## Kjeller / leilighet:

Det er registrert sprekker i vegg- og gulvoverflater i kjeller. I leiligheten er det registrert slitt parkettgulv, malingsrester, løs/opprevet tapet, løs himlingsplate i stue, manglende hjørnelist i stue samt manglende parkettbit under kjøkkeninnredning.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Forholdene vurderes hovedsakelig å være relatert til sader, slitasje, bevegelser og manglende ferdigstillelse, og gir redusert estetisk uttrykk og stedvis redusert funksjon.

### Tiltak:

Det anbefales vedlikehold, ferdigstillelse og utbedring av skadde overflater ved behov. Årsak til hull/luke i himling bør undersøkes nærmere.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Gulv mot grunn er av betong.

### Vurdering av avvik:

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

Det er utført stikkprøvekontroll av gulvoverflater og det er registrert høydeavvik utover normale toleranser flere steder. I stue er det målt ca. 21 mm over 2 meter og ca. 57 mm gjennom rommet. På soverom er det målt ca. 32 mm over 2 meter og ca. 42 mm gjennom rommet. I gang i 2. etasje er det målt ca. 45 mm over 2 meter og gjennom hele rommet. Da det kun er utført stikkprøver, kan det ikke utelukkes at det forekommer ytterligere avvik i andre rom eller områder.

### Konsekvens/tiltak

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

### Konsekvens:

Registrerte høydeavvik kan skyldes alder, setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at deler av avvikene skyldes svikt/setninger i grunnmur eller bærende konstruksjoner. Skjevheter kan påvirke funksjon, overflater og bruksegenskaper.

### Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeavvik rettes opp. Dette vil normalt være omfattende tiltak og er sjelden økonomisk rasjonelt som enkeltstående utbedring. Forholdet bør følges opp ved eventuell videre utvikling.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast stein har registrerte sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen. Pipe er fliskledd i 1. etasje, og det er registrert sprekk i flis ved røykrør. Det er ukjent om sprekken kun gjelder flis eller om den også omfatter selve pipeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

### Konsekvens:

Sprekker og riss kan skyldes alder, termiske bevegelser, belastninger eller tidligere oppvarmingspåvirkning. Registrerte forhold kan medføre usikkerhet rundt pipens tilstand og funksjon, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skader i underliggende konstruksjon som ikke er synlig grunnet overflatekledning.

### Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av pipe og pipeløp, spesielt rundt registrerte sprekker og ved røykrørstilknypning. Videre utvikling av sprekker bør følges opp



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv/mur.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid samt eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.  
Enkel kjeller trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevheter i trappetrinn. Kjellertrapp har små inntrinn, lav frihøyde og trappen er plassert direkte innenfor dør. Det er også registrert knirk i trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene gir redusert brukskvalitet og kan medføre økt risiko for feiltrinn og redusert sikkerhet ved bruk. Knirk kan skyldes bevegelser og slitasje i konstruksjonen.

Tiltak:

Forholdene bør tas hensyn til ved bruk. Eventuelle tiltak kjellertrapp, for økt sikkerhet og forbedret funksjon bør vurderes.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte/ fyllingsdører.  
Leilighet har malte glatte dører, Dør mellom gang og stue er med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking. Det er registrert skader og hakk på enkelte dørøverflater. Det er registrert sprekk i en dørterskel. Baderomsdør har svelling i underkant av dørblad og foringer, samt avflasset maling i nedkant av dørlist.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Konsekvens:

Forholdene kan gi redusert funksjon, økt slitasje og kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning ved baderomsdør.

Tiltak:

Dører bør justeres ved behov. Skadde overflater og terskler bør vedlikeholdes eller utbedres. Årsak til svelling og fuktpåvirkning ved baderomsdør bør følges opp.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.  
Taket har panel(mdf).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater er montert helt ned mot gulv uten bunnprofil, noe som ikke er i henhold til leverandørens monteringsanvisning. Det er registrert sprekke dannelse i silikonfuge mellom gulvflis og underkant av baderomsplater. Det er ukjent om skjøter og hjørner i våtsoner er silikonert, da det ikke er synlige indikasjoner på silikon i overgangene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Mangelfull utførelse og usikker tetting gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp med kontroll av tetting og overgangsdetaljer. Ved utbedring anbefales utførelse i henhold til leverandørens monteringsanvisning og fagmessige løsninger.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Utførelse av tettesjikt/membran ved dør er usikker, da det ikke foreligger dokumentasjon på oppkant ved dør. Måling er derfor utført fra topp flis ved dørterskel. Det er registrert avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. Det er også registrert bomlyd i enkelte fliser, men uten indikasjon på løse fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert 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.

Konsekvens:

Mangelfulle fallforhold og usikker utførelse av tettesjikt gir økt risiko for at vann ikke ledes til sluk og for fuktpåvirkning i konstruksjonen. Bomlyd i fliser kan indikere mangelfull heft eller hulrom under flisene.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering anbefales fagmessig utført falloppbygging og dokumentert tettesjikt løsning.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Deler av pakning ved klemring er synlig, og avslutning/klemming av slukmansjett under klemring kan ikke verifiseres da denne ikke er synlig.

Det er videre registrert utette rørgjennomføringer i våtsone (avløp til servant). Utførelse av membran/tettesjikt bak innebygd sistene er ukjent da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

#### Konsekvens:

Registrerte forhold gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon og levetid.

#### Tiltak:

Registrerte avvik ved sluk og gjennomføringer bør utbedres med dokumenterte og fagmessige løsninger.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

Mindre svelling under skuffefronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Lokal utbedring må utføres.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i fra stue mot våtrommet.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

BAD/VASKEROM:

AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:  
Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:  
Ingen dokumentasjon.

VEGGER:  
Fliser på vegger.

HIMLING:  
Himlingsplater på innvendig tak.

GULV:  
Fliser på gulv.

SANITÆUTSTYR:

# Tilstandsrapport

Innredning med nedfelt servant. dusj på gulv, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er i daglig bruk men anbefaler renovering på grunn av rommet tilstand og alder.

#### 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.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Rommet er å anse som en eldre vaskekjeller med sluk i gulv.

#### Vurdering av avvik:

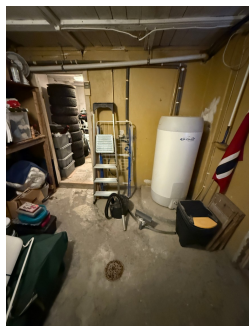
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2026

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist løsning for lekkasjedeteksjon eller automatisk vannstopp ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, Dette var et krav da kjøkken ble montert.

Benkeplate har noe slitasje og fremstår med behov for vedlikehold. Det er registrert hakk og riper i overflater, og treoverflater fremstår med behov for oljebehandling. Det er også registrert sprekk i emalje i vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

#### Konsekvens:

Manglende lekkasjesikring kan medføre økt risiko for skjulte vannskader ved lekkasje. Slitasje og skader i overflater kan medføre videre forringelse og redusert levetid.

#### Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring ved kjøkkeninstallasjoner. Benkeplate og øvrige overflater bør vedlikeholdes og skader utbedres ved behov.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs kantlaminering på benkeplate. Det er også registrert skader på enkelte kjøkkenfronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Løs laminering og skader i fronter kan medføre videre slitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktpåvirkning i eksponerte materialer.

#### Tiltak:

Løs laminering bør utbedres, og skadde fronter bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 2.ETASJE > TOALETTROM

### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

WC:

VEGGER:

Malte plater på vegger.

HIMLING:

Malte plater i innvendig tak.

GULV:

Vinyl/laminat på gulv.

INNREDNING OG SANITÆRUTSTYR:

Gulvmontert toalett med veggheng servant.

#### Vurdering av avvik:

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

Toalett er løsnet fra silikonering mot gulv og er ikke fastmontert til gulvkonstruksjonen. Det er også registrert avskallet maling på gulvlister under servant.

#### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Manglende innfesting av toalett kan gi bevegelser ved bruk og økt risiko for lekkasjer/skader i tilstøtende konstruksjoner. Avskallet maling kan indikere fuktpåvirkning eller normal slitasje.

Tiltak:

Toalett bør kontrolleres og festes fagmessig. Skadde overflater og gulvlister bør vedlikeholdes eller utbedres ved behov. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av Kobber/jern og plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert forhold ved innvendige vanninstallasjoner som indikerer utførelse som ikke fremstår fagmessig utført. Rør-i-rør-system er benyttet uten synlig fordeler-/vannskap Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. . Det er også registrert kondens og/eller indikasjoner på utetthet ved skjøter på vanninntak/installasjon, og forholdet må undersøkes nærmere.

#### Konsekvens/tiltak

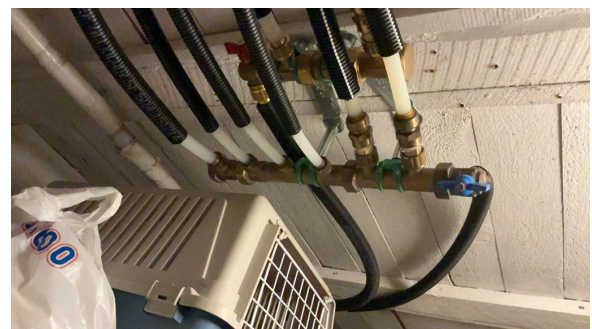
- Tiltak:

#### Konsekvens:

Registrerte forhold kan gi økt risiko for lekkasjer, redusert mulighet for lekkasjehåndtering og økt risiko for skjulte vannskader. Kondens eller utettheter kan over tid føre til fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner.

#### Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av rørinstallasjonene og kontroll av registrerte skjøter/tilkoblinger. Eventuelle utettheter og mangelfulle løsninger bør utbedres med fagmessig utførelse.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Skjulte avløpsledninger er av ukjent type

### Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre støpejern.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe Luft til luft.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstanden 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.*

## Beskrivelse

El. anlegg er hovedsakelig fra byggeår, med skjult og åpen løsning.  
Sikringskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

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.

**1958 Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Ja**

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

**Ja**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det foreligger en el kontroll rapport med avvik. Eier har opplyst at avvik er skal utbedres.**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Drenering delvis fra byggeår og delvis fra utbygningsår.  
Fuktsikring/grunnmursplast mot mur. Utvendig fuktsikring på deler av bygg er ukjent. Ikke kjente kultmasser under bygningen, antatt stein.  
Ref: tidligere takst.

### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Type, alder og utførelse av drenering og tettesjikt mot grunnmur er ukjent. Basert på observasjoner er det registrert forhold som indikerer at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Det er registrert at utvendig tetting/fuktsikring av grunnmur avsluttes under utvendig terreng, noe som ikke gir tilfredsstillende beskyttelse av grunnmurskonstruksjonen

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### Konsekvens:

Registrerte forhold gir økt risiko for fukttransport inn mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Begrenset effekt av drenering og mangelfull fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning, skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

### Tiltak:

Forholdet bør følges opp med videre undersøkelser og vurdering av behov for utbedringer. Oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes på sikt.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur/stein.  
Ukjent fundament løsning.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren har registrerte sprekkdannelser. Det er også påvist sprekker i murte og pussede fasader, samt registrert løs puss på enkelte muroverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.
- Påviste skader må utbedres.

### Konsekvens:

Sprekker og løs puss kan skyldes alder, bevegelser, setninger, frostpåvirkning eller normal nedbrytning over tid. Forholdene kan medføre videre oppsprekking, avskalling og økt fuktbelastning på konstruksjonene.

### Tiltak:

Registrerte sprekker og løse pussområder bør utbedres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmuren. Murer fremstår også stedvis mosegrodd.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Sprekker og skjevheter kan skyldes alder, bevegelser, setninger, frostpåvirkning eller belastninger fra terrengmasser. Mosegroing kan bidra til økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen.

#### Tiltak:

Mose og vegetasjon bør fjernes ved behov. Lokal utbedring må utføres.



## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er lett skrående

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ny vannledning fra kommunalt stikk til kum felles med 1 nabo samt ny stoppstang 2018.

Det er opplyst at avløp er av PVC (plast) Ukjent alder.

Kilde: tidligere takst.

## Oljetank

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er ikke gitt noe informasjon om det er installert oljetank på tomten,

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er registrert avvik i rapportens sjekkpunkter som omhandler helse miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Røykvarsler i 1 etg er plassert på et soverom - lite funksjon ved brann i andre deler av bolig.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1992

#### Kommentar

Tidligere takst

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje fundamentert på ringmur av Leca med bindingsverkskonstruksjon og isolasjonsstandard tilpasset byggeår. Utvendige fasader er kledd med malt, stående tømmermannskledning. Taket er utført som saltakskonstruksjon i tre og er tekket med metallplater.

Garasjen har elektrisk leddport, ytterdør i tre og vinduer med 2-lags isolerglass. Innvendig består garasjen av betonggulv, platekledd vegg og himlingsplater.

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

## Utebod



### Anvendelse

#### Byggeår

1998

#### Kommentar

Tidligere takst

#### Standard

Normal standard.

#### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt

### Beskrivelse

Uthus fundamentert på ringmur av Leca med bindingsverkskonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med malt, liggende trekledning. Taket er utført som saltakskonstruksjon i tre og er tekket med metallplater. Takrenner og nedløp er utført i stål.

Innvendig består bygget av gulv med vinylbelegg, vegger med malte plateoverflater og himling med himlingsplater.

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**  
**218 m<sup>2</sup>/218 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, 4 Soverom, 2 Bad/vaskerom, 2 Stue/kjøkken, 2 Gang, Kontor, Toalettrom, 4 Bod, Annet rom med sluk

*Andre bygg:* Garasje, Utebod  
*Bruksareal andre bygg:* 41 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 4 300 000**

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

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

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 4 400 000**

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**

**4 300 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**4 300 000**

## Markedsvurdering

Med bakgrunn i utførte vurderinger og analyser, samt en helhetlig vurdering av dagens markedssituasjon og dokumenterte omsetninger av sammenlignbare eiendommer i området, fastsettes eiendommens markedsverdi til stipulert beløp per verdsettelsestidspunktet.

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter - stipulert.	Kr.	38 000
Vedlikehold - stipulert.	Kr.	22 000
Forsikring - stipulert.	Kr.	16 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>76 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	3 720 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	90 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

### Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	30 000
<b>Sum teknisk verdi - Utebod</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 700 000**

## 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 700 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 400 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

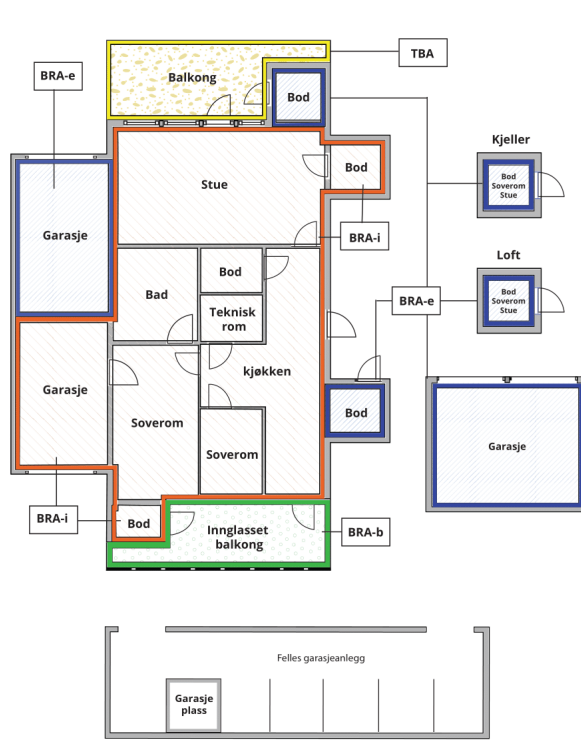
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	88			88	7
2.Etasje	43			43	
Kjeller	87			87	
<b>SUM</b>	<b>218</b>				<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>218</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
2.Etasje	Gang, soverom, kontor/soverom, toalettrom, soverom 2		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, gang, soverom, bad/vaskerom, bod 5, annet rom med sluk, stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er registrert at store deler av boligen er ombygget og/eller endret i forhold til opprinnelig godkjente byggemeldte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
<b>SUM</b>		<b>28</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	12
<b>SUM</b>		<b>13</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

# Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Harry Andreas Eidstø	Takstingeniør
	Malén Borge Jensen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	45	668		0	891.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ankenesveien 228

#### Hjemmelshaver

Karlsen David, Jensen Malén Borge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende på Ankenes. Kort vei til barneskole, barnehage, fotballbane, idrettshall, alpinanlegg og lysløype. Ca. 5 min gange til dagligvarebutikk. Flott utsikt over Ofotfjorden og Narvik havn.

### 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

Avsatt til boligformål, Narvik kommune - Kommuneplanens arealdel 2017-2028, vedtatt i Narvik bystyre 2.2.2017

### Om tomten

Eiet tomt på cirka 891 m<sup>2</sup>. Lett skrående terreng

### Tinglyste/andre forhold

Eventuelle servitutter/heftelser er ikke hensyntatt i vurderingen av verdi.  
Det anbefales at eventuell kjøper setter seg inn i tinglyste forhold på eiendommen.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	64651129			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Egenerklæring - El sjekk			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Innhentet	1	Ja
Tegninger			Gjennomgått	12	Ja

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

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 bygningsfaglig 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 tjenestetyster.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.
- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede 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 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 bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AN4472>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Narvik	
Oppdragsnr.	
06260022	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malén Borge Jensen	David Karlsen
Gateadresse	
Ankenesveien 228	
Poststed	Postnr
ANKENES	8520
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	KLP
Polise/avtalenr.	64651129

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ble solgt med utleie da vi kjøpte boligen, har ikke vært sjekket noe mer i ettertid.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).


Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

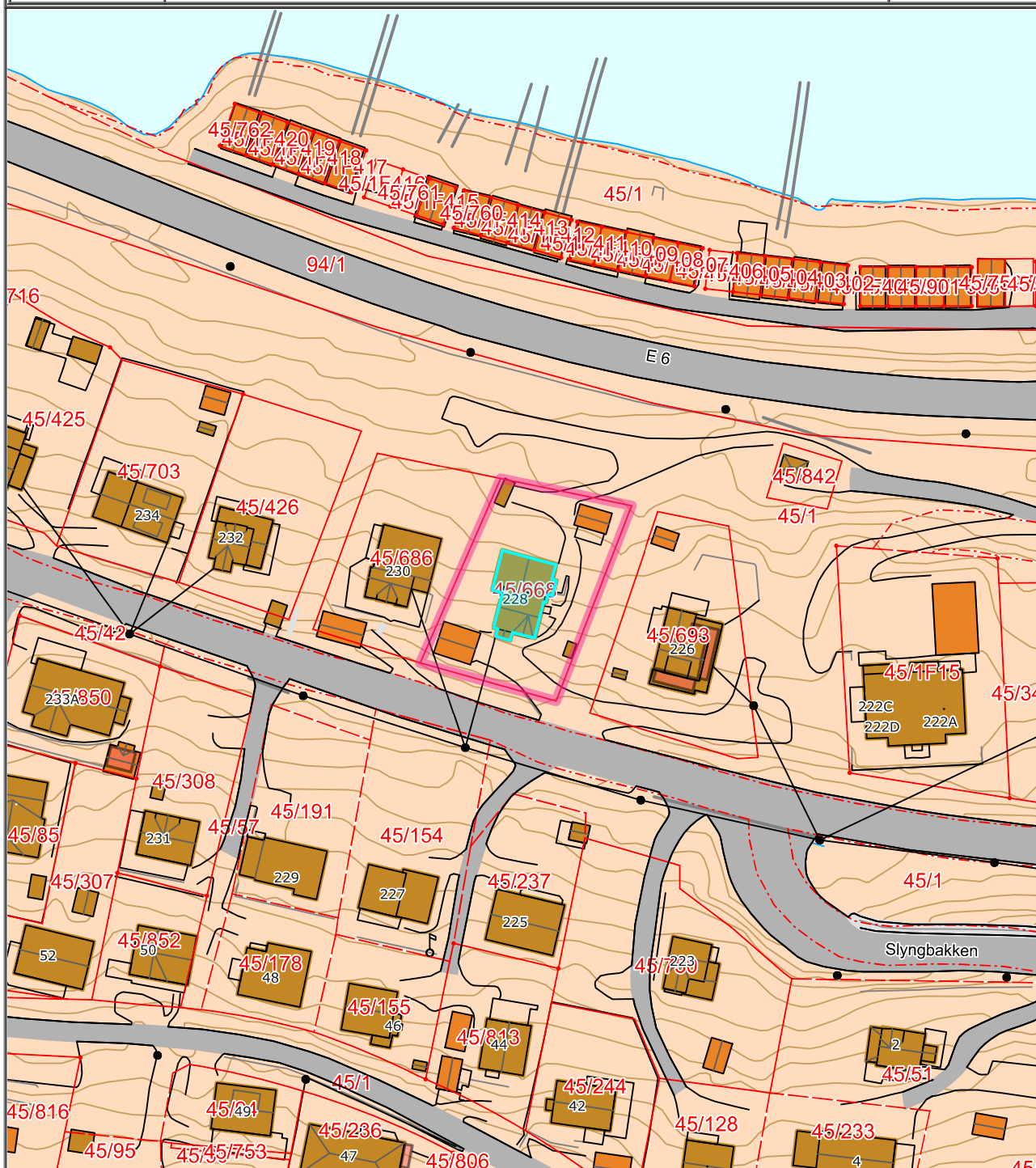
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malen Jensen	a739c2d6da228a5771c79 c9e4fb4bc02b317c6bc	17.05.2026 16:33:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
David Karlsen	a300525fa8f510538b6c85 0fe54eeef4d2911443	17.05.2026 16:35:12 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

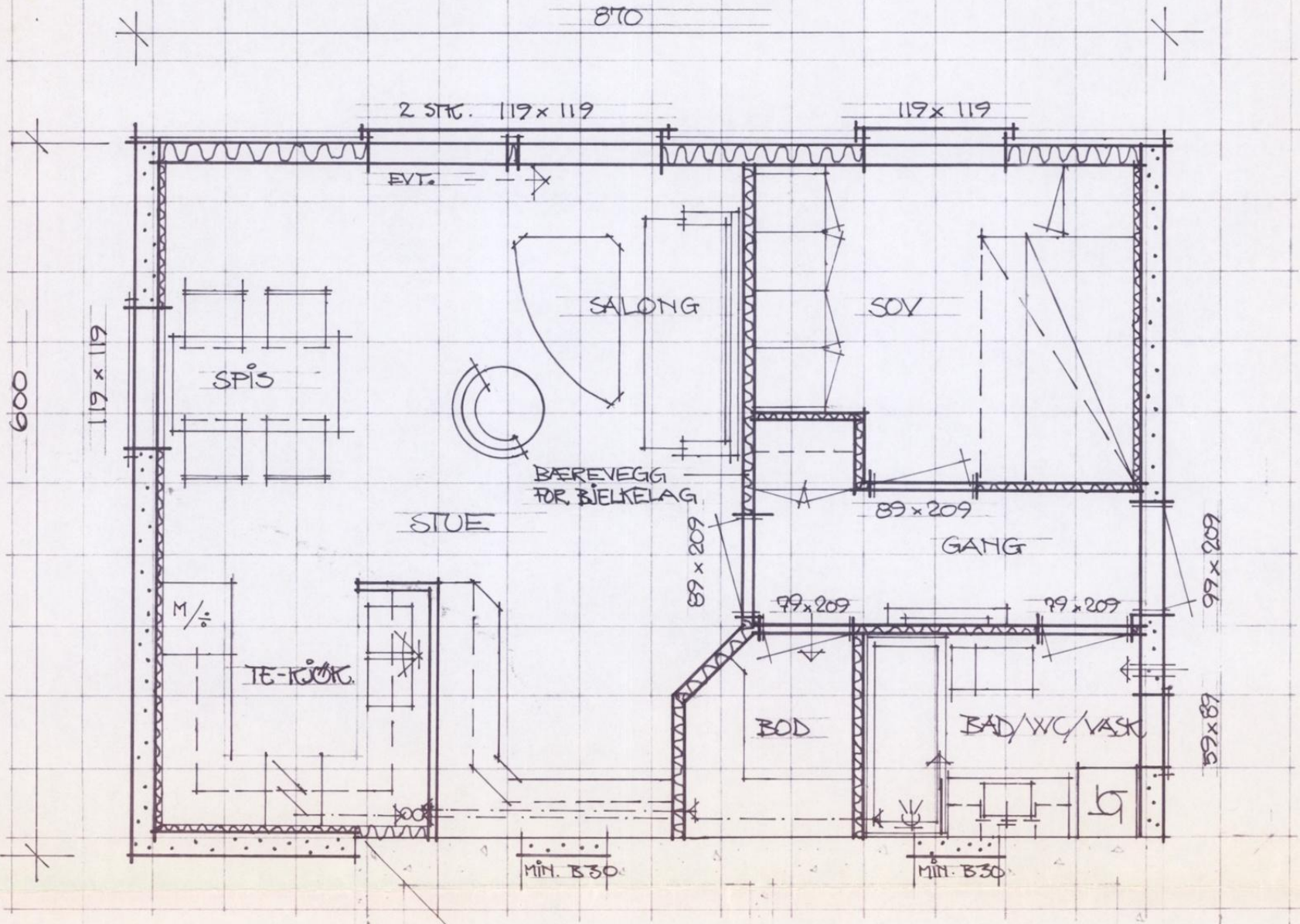
	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 668	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Ankenesveien 228, 8520 ANKENES					
Hj.haver/Fester:						
<b>NARVIK KOMMUNE</b>	Dato: 2/6-2026	Sign:			Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

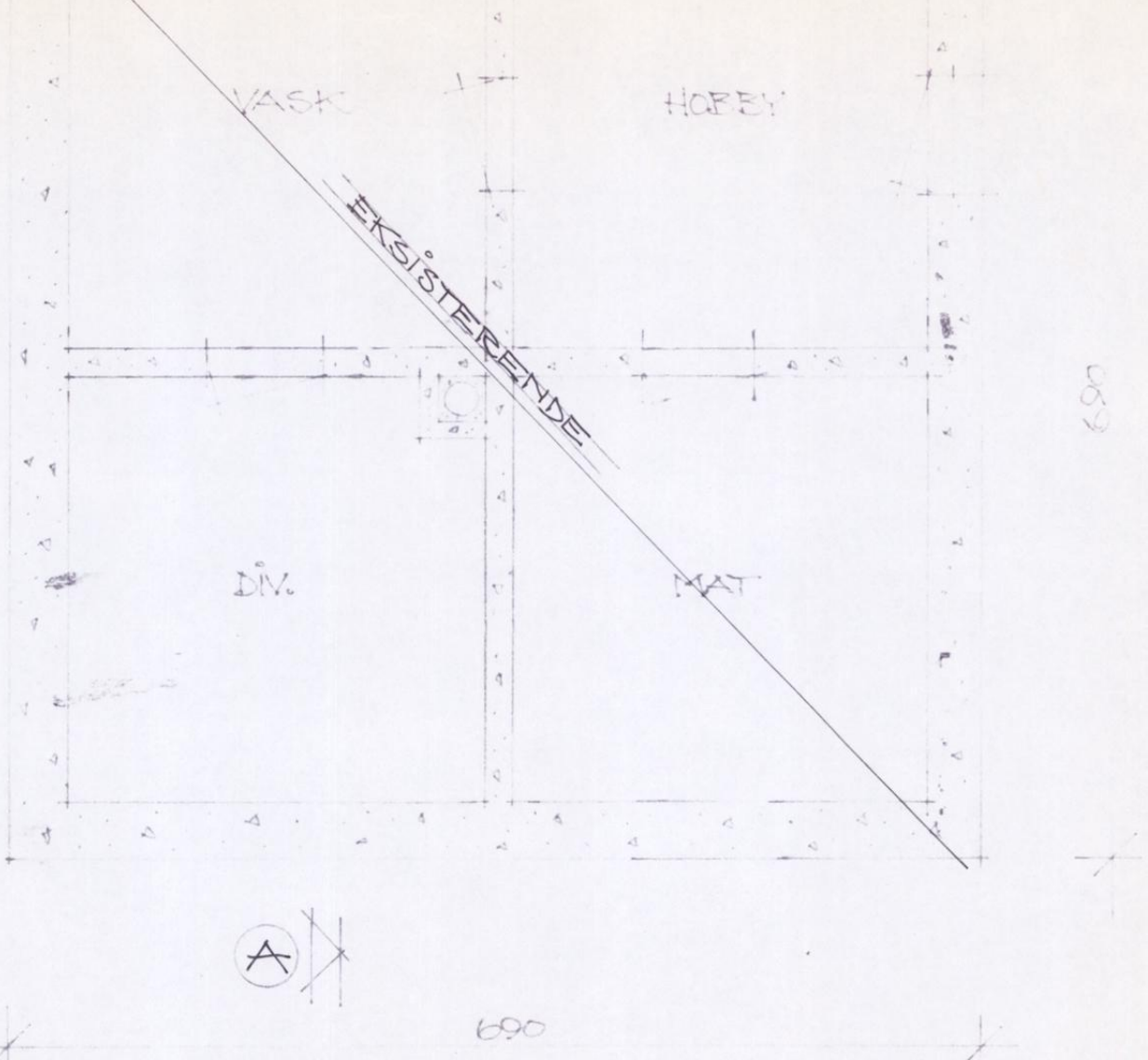
A 4B.

RASTERMODUL: 60x60



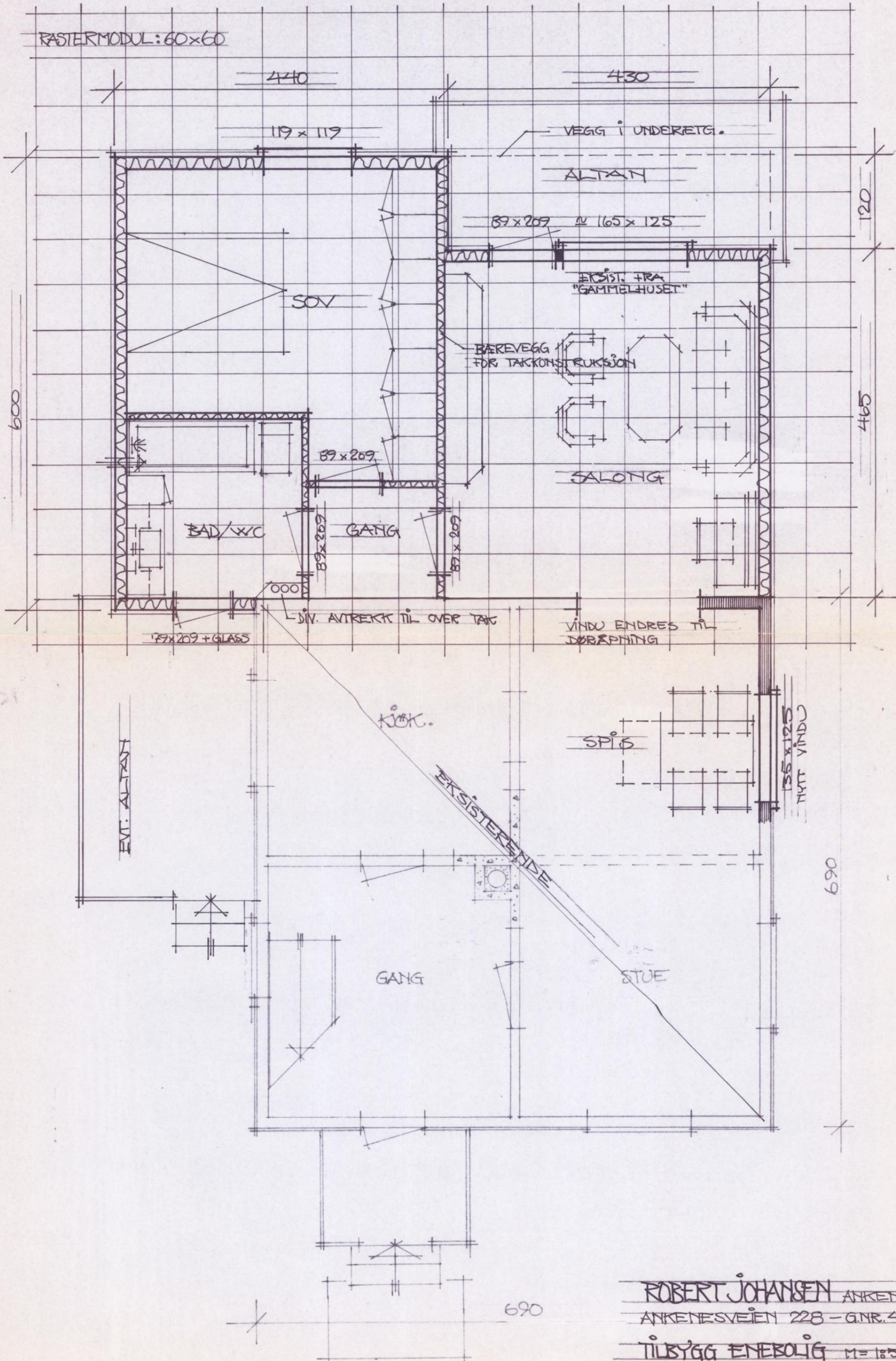
NARVIK KOMMUNE  
 TEKNISKE ETASJ  
 MOTTATT 21/2-89  
 ARKIV NR 511  
 Jm. 454/89

Godkjent av Narvik Bygningsråd  
 21/3-89. L.B.



ROBERT JOHANSEN ANKENESSTRAND  
 ANKENESVEIEN 228 - G.NR. 45 B.NR. 668  
 TILBYGG ENEBOLIG M = 1:50 - DT. 050189

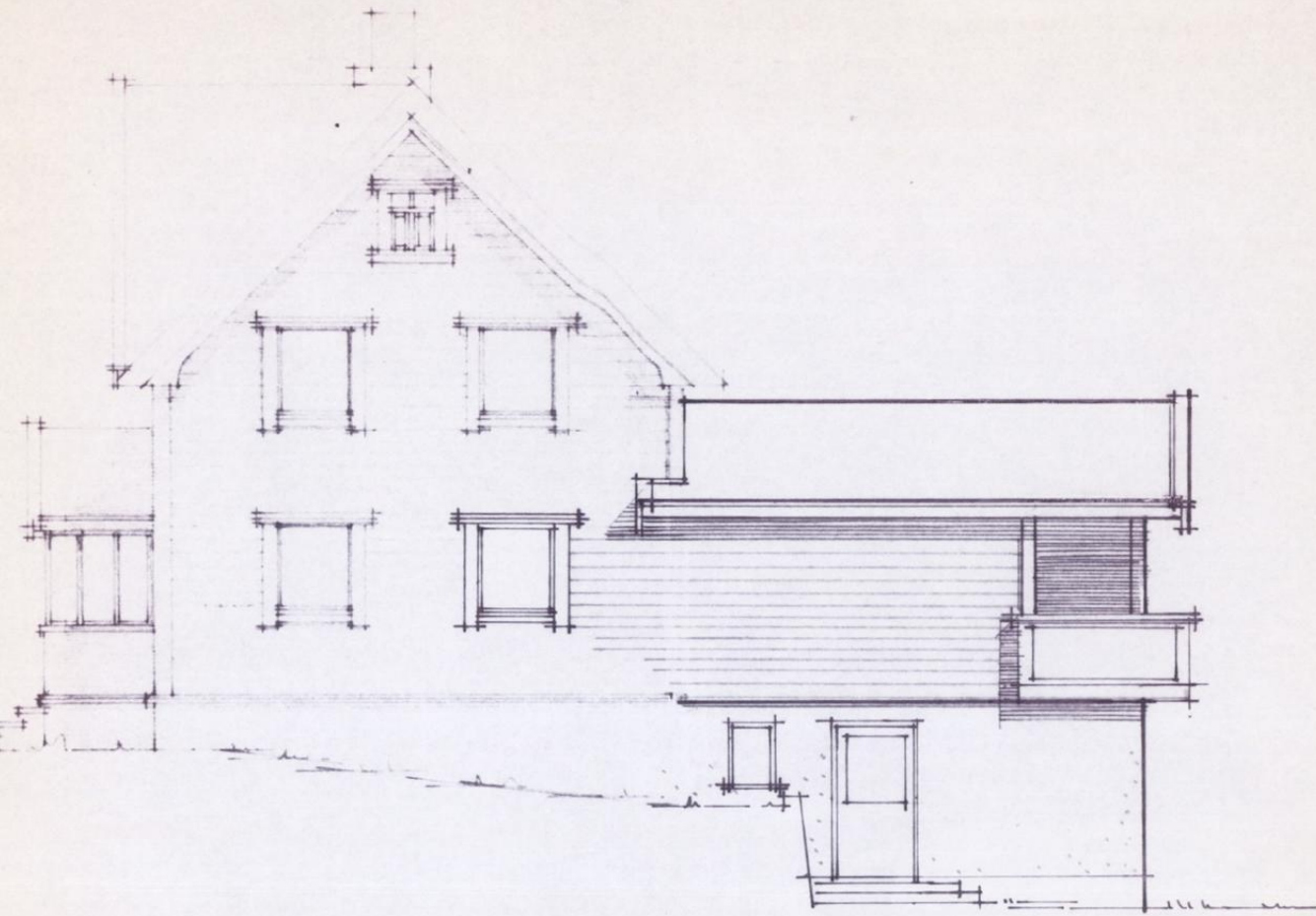
43.



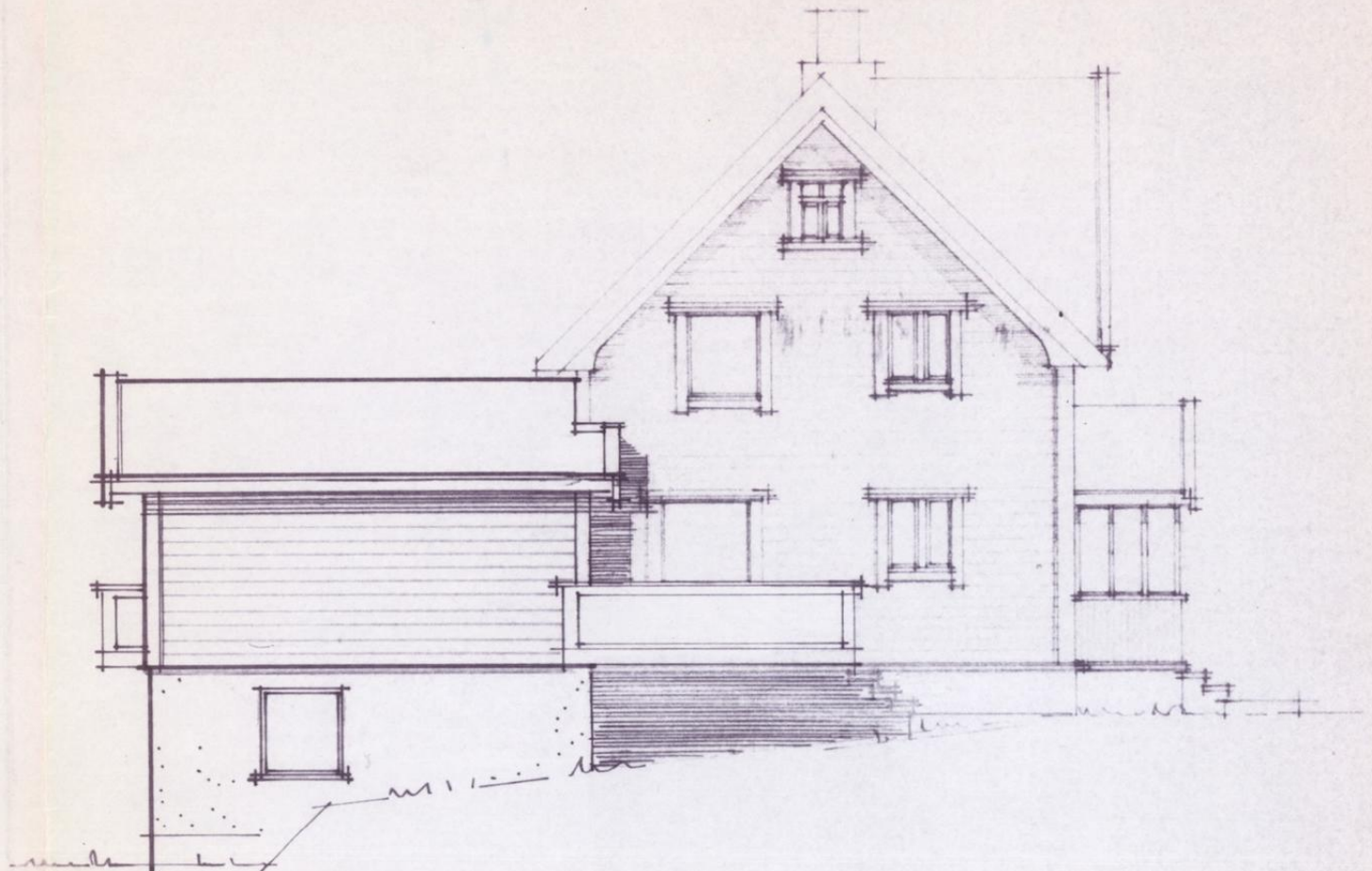
NARVIK KOMMUNE  
 TEKNISK ETATJ  
 MOTTATT 2/2-89  
 ARKIV NR 511  
 Jm. 454/89

Godkjent av Narvik Byggingråd  
 21/3-89. d.b.

ROBERT JOHANSEN ANKENESSTRAND  
 ANKENESVEIEN 228 - G.NR. 45 BNR. 668  
 TILBYGG ENEBOLIG M = 1850 - DTG. 050189

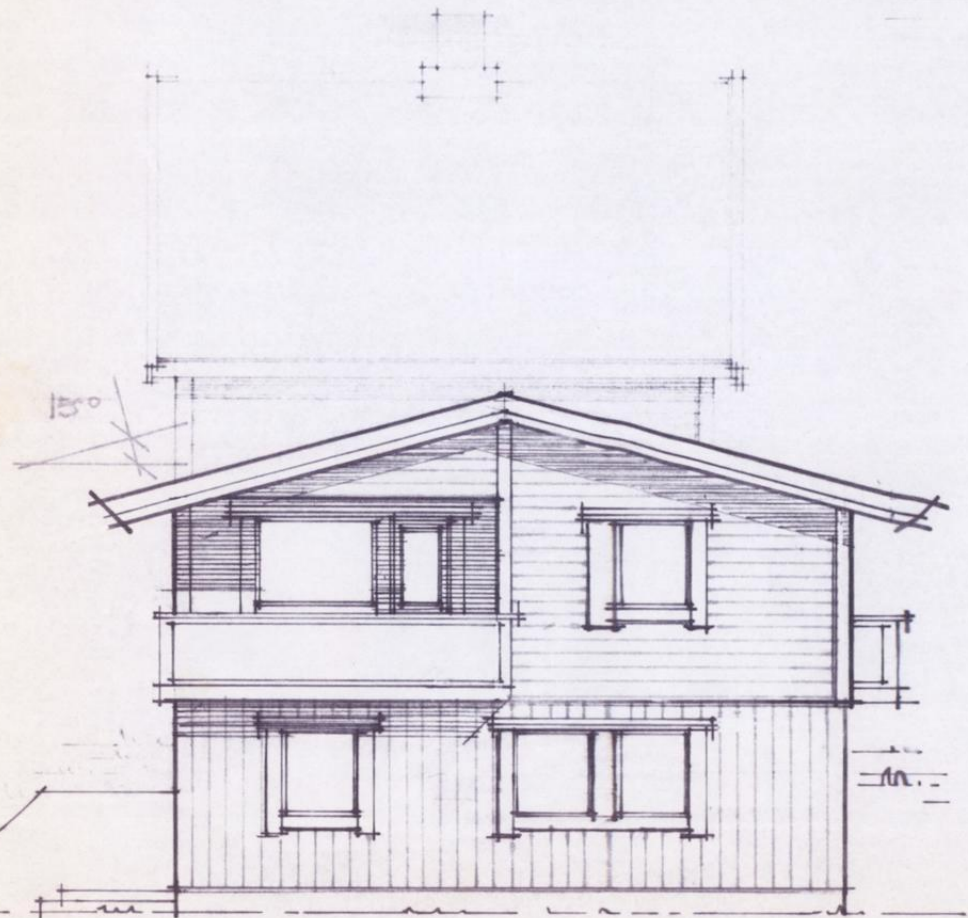


MOT ~~EST~~ ØST



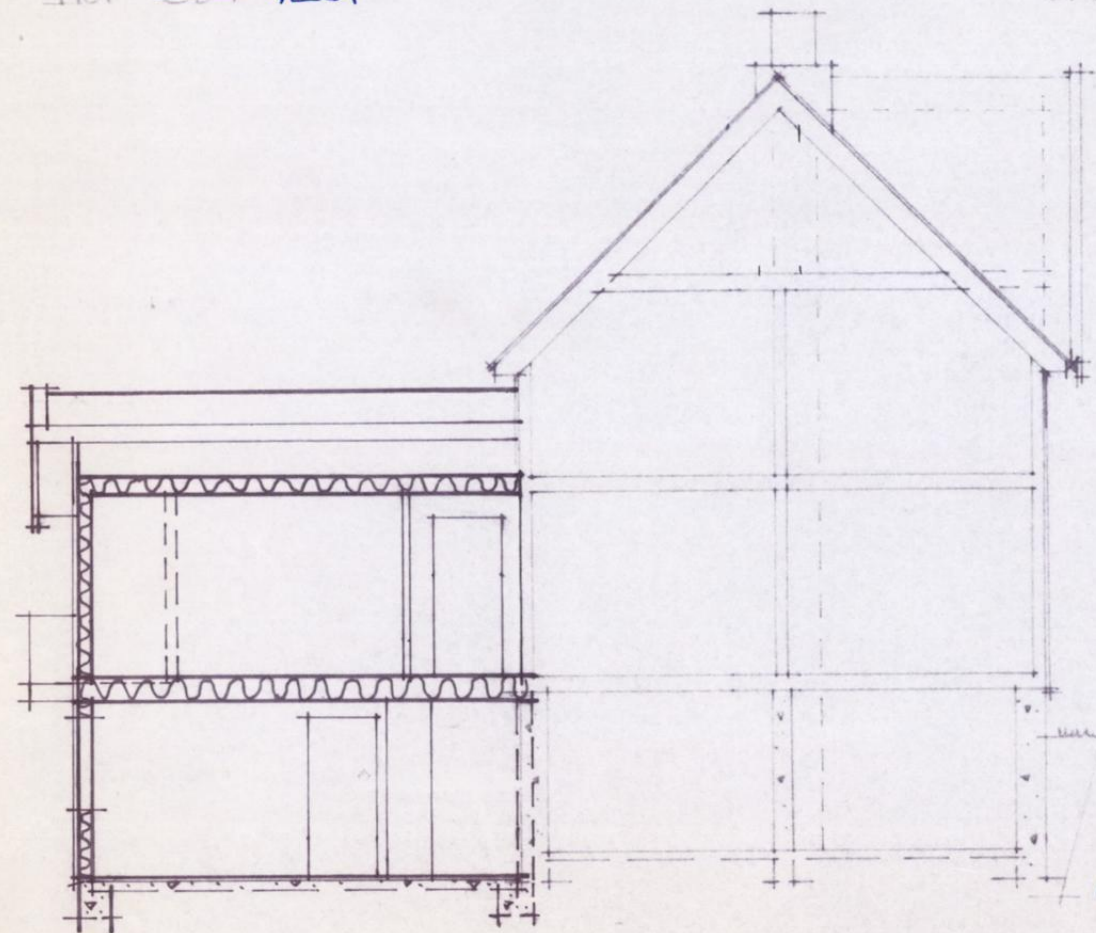
MOT ~~EST~~ VEST

SNITT: A-A



MOT NORD

240  
230



SNITT A-A

246  
248

NARVIK KOMMUNE  
TEKNISEKJEM  
MOTTATT 21/2-89  
ARKIV NR 511

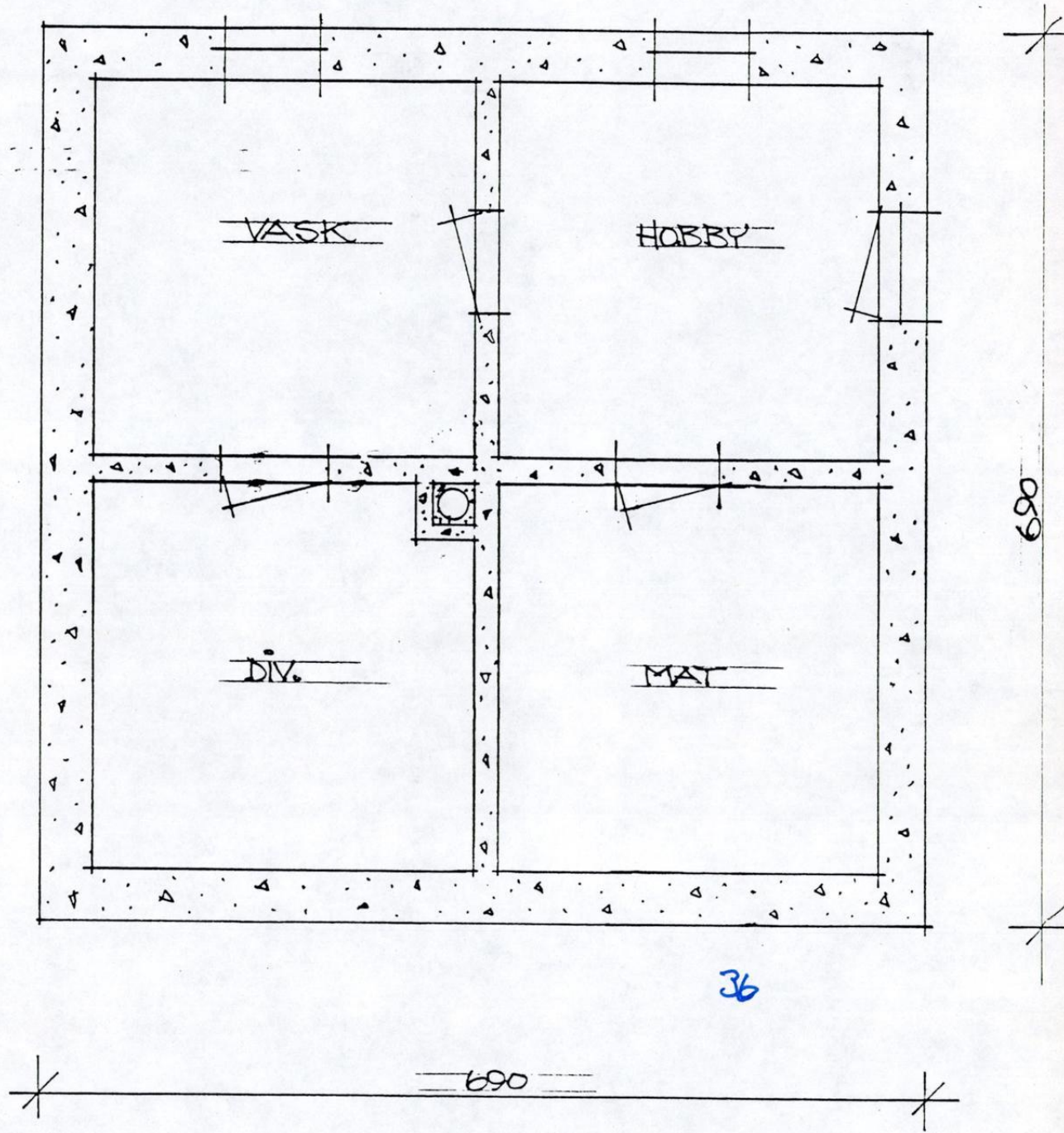
Jm. 454/89

godkjent av Narvik Bygningsråd

21,3-89. L.B.

ROBERT JOHANSEN ANKENESSTRAND  
ANKENESVN. 228 - GNR. 45/668  
TILBYGG ETTEBOLIG M= 1:100 - STD. 050189

EKSISTERENDE  
PLAN-KJELLER



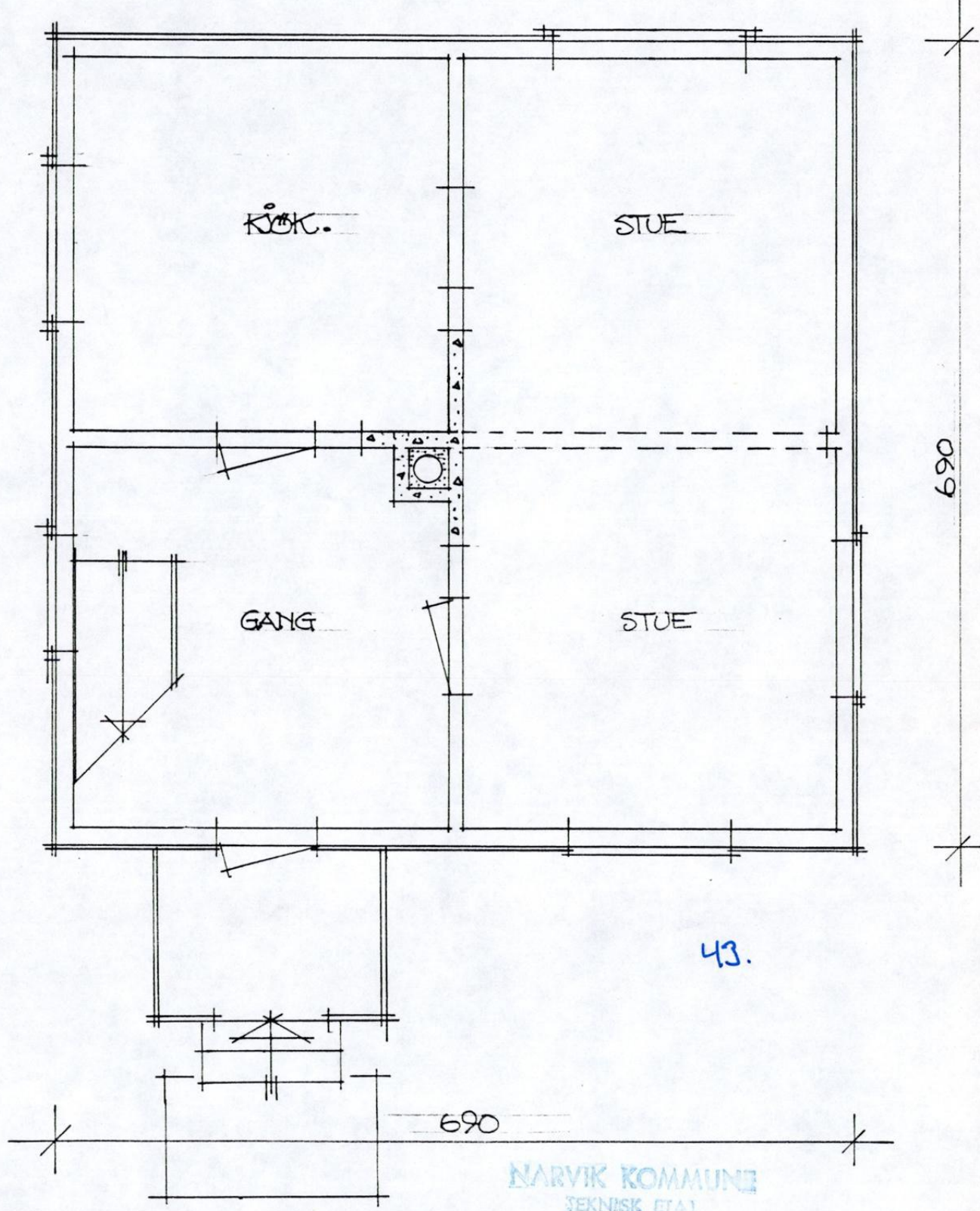
36

ROBERT JOHANSEN ANKENESSTRAND  
ANKENESVN. 22B - G.NR. 45/66B

EKSISTERENDE  
PLAN - 1. ETG.

MÅL. = 1:50

MOT NORD



43.

NARVIK KOMMUNE

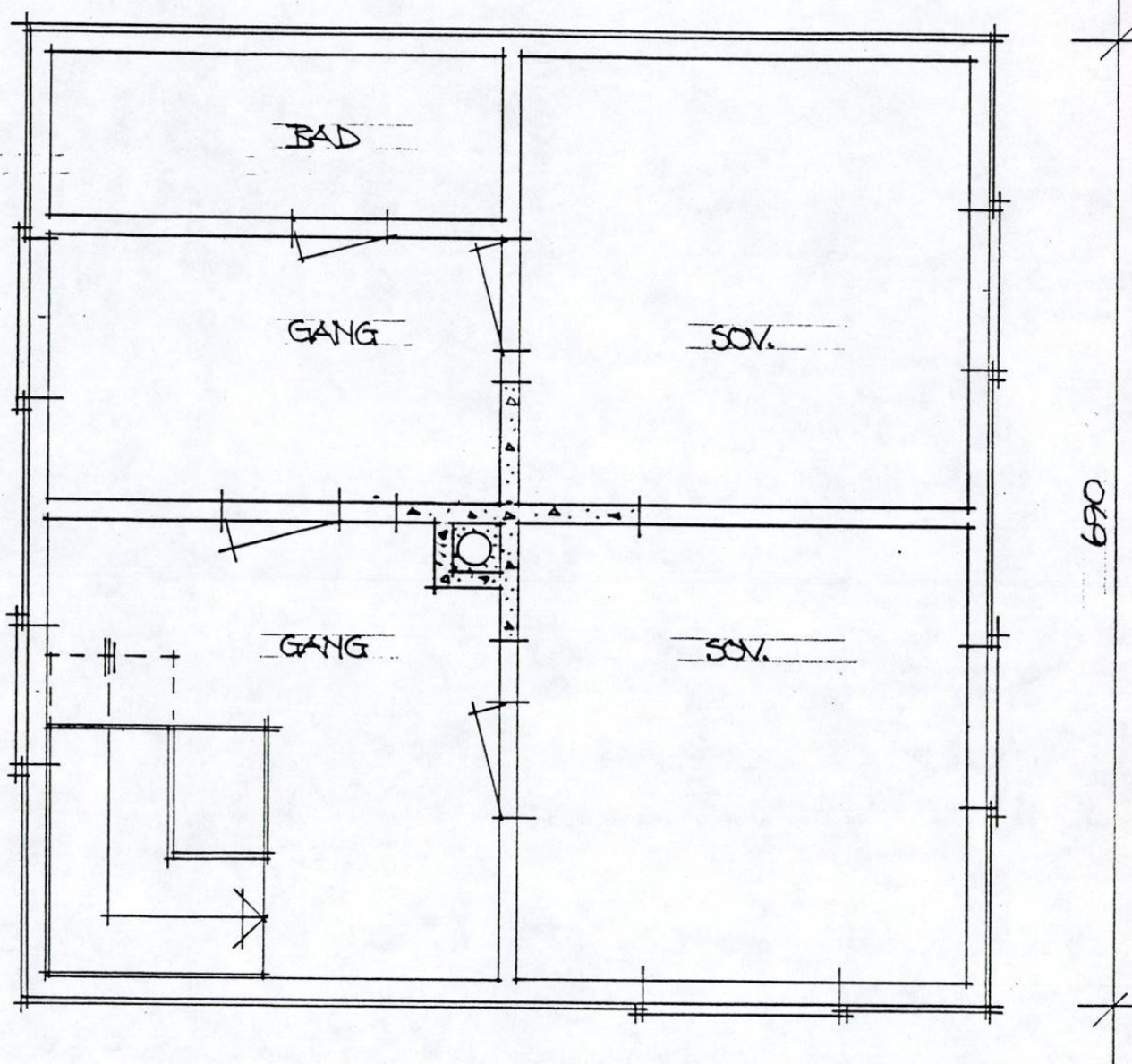
TEKNISK ETAT

MOTTATT 21/2-89

ARKIV NR 511

Jm. 454/89

ROBERT JØHANSEN ANKENESSTRAND  
ANKENESVH. 228 - G.NR. 45/668



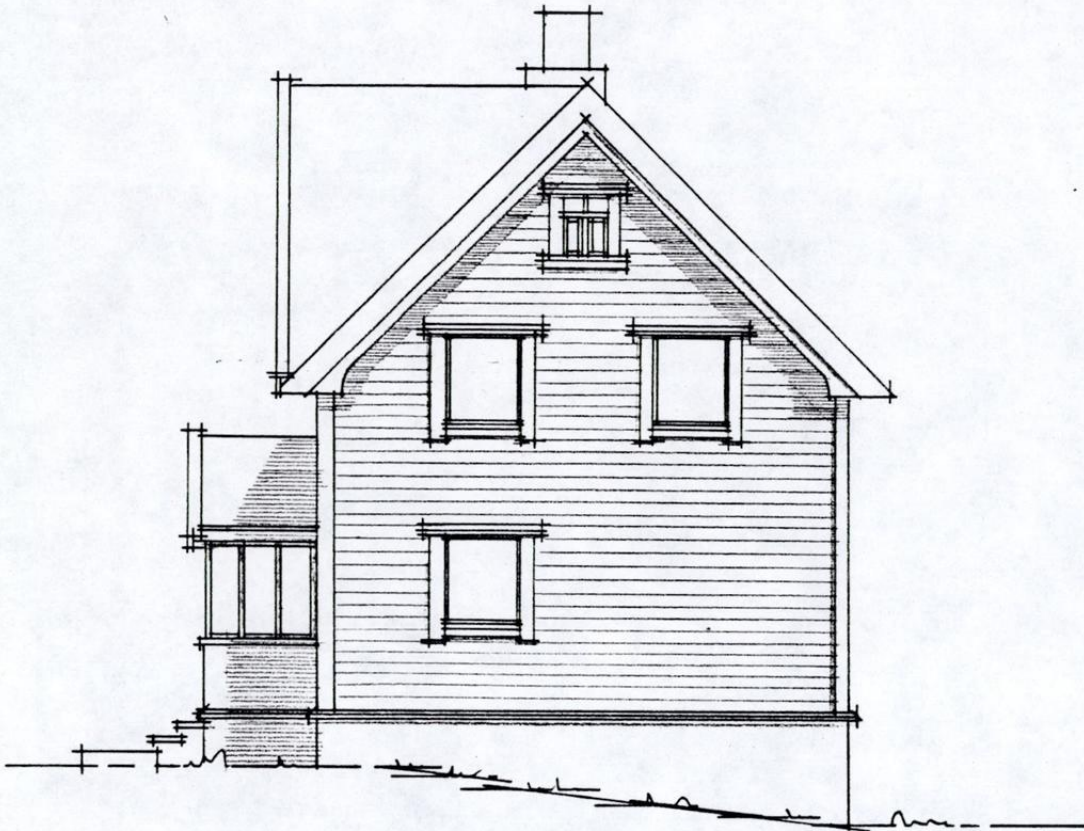
43

NARVIK KOMMUNE  
TEKNISK ETAB  
MOTTATT 21/2-89  
ARKIV NR 511  
Gnr: 454/89

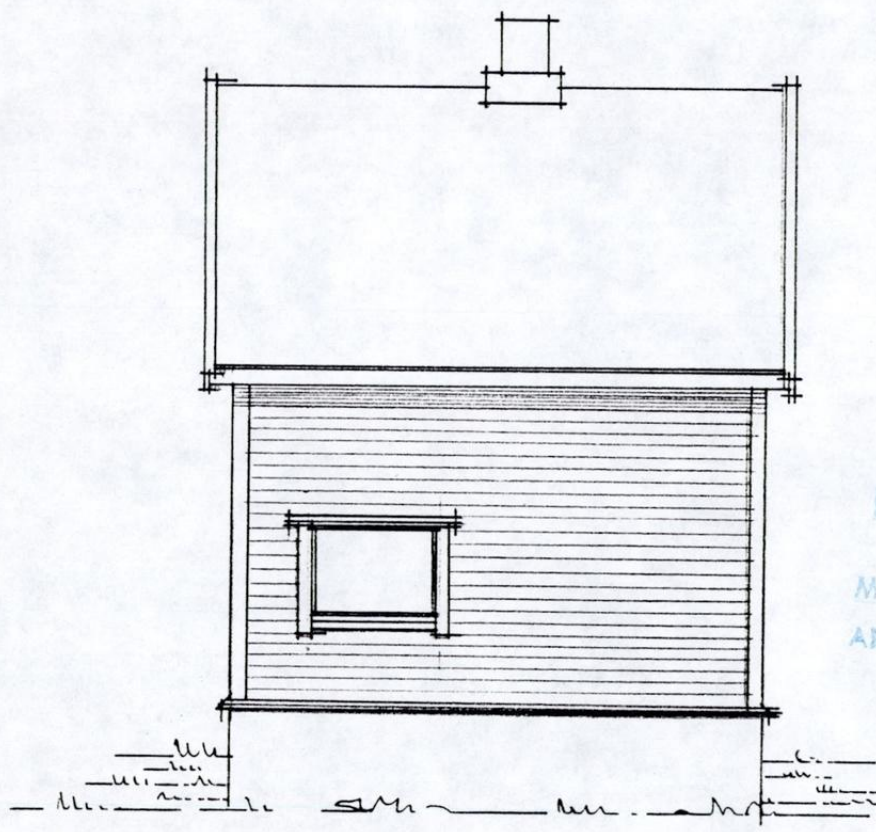
690

ROBERT JOHANSEN ANKENESSTRAND  
ANKENESVN. 22B - G.NR. 45/66B

EKSISTERENDE  
FASADE ØST  
MÅLESTOKK = 1:100



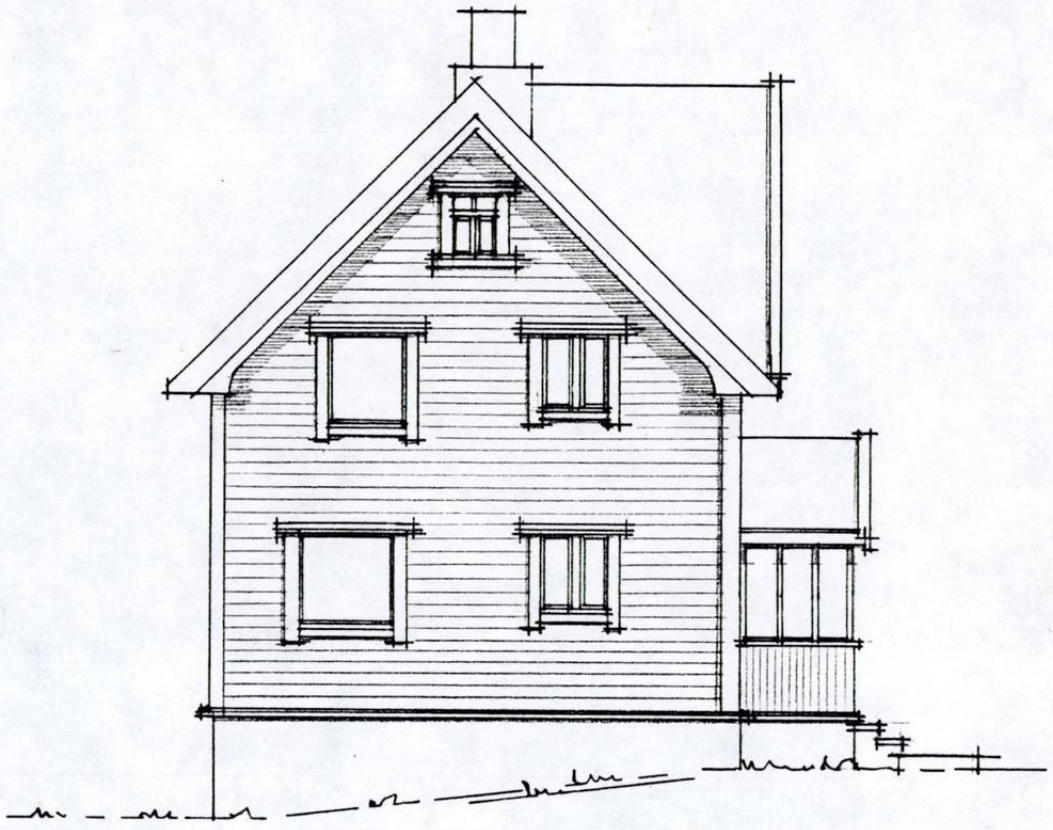
EKSISTERENDE  
FASADE NORD  
MÅLESTOKK = 1:100



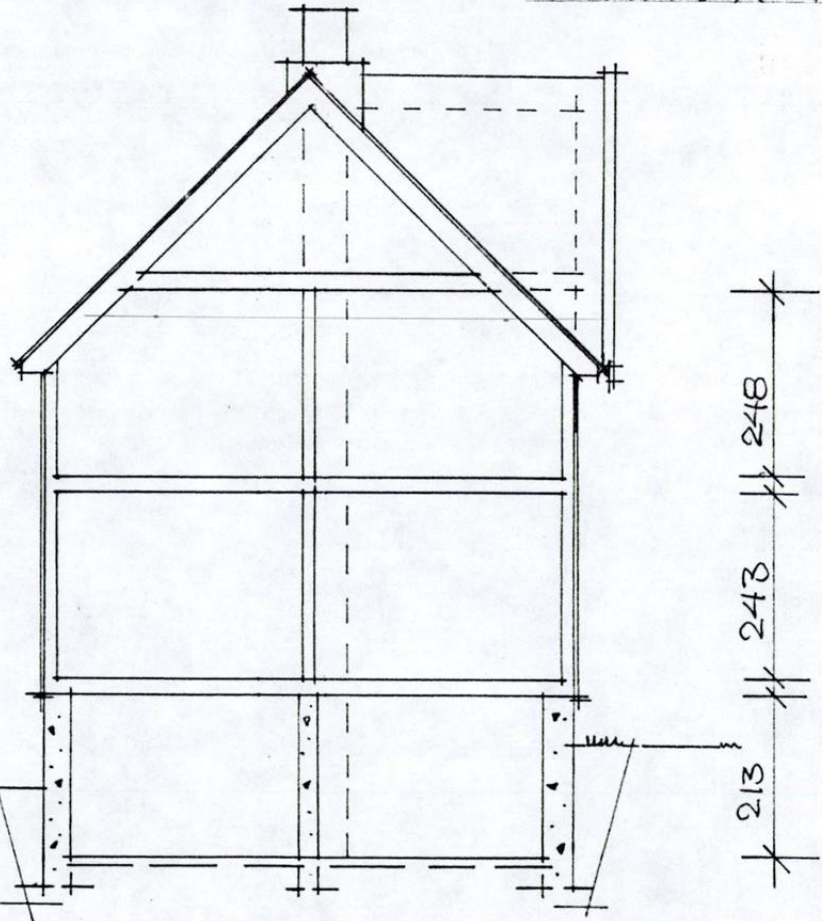
NARVIK KOMMUNE  
TEKNISETAT  
MOTTATT 21/2-89  
ARKIV NR 511  
Gym. 454/89

ROBERT JOHANSEN ANKENESSTRAND  
ANKENESVN. 22B - G.NR. 45/66B

EKSISTERENDE  
FASADE VEST

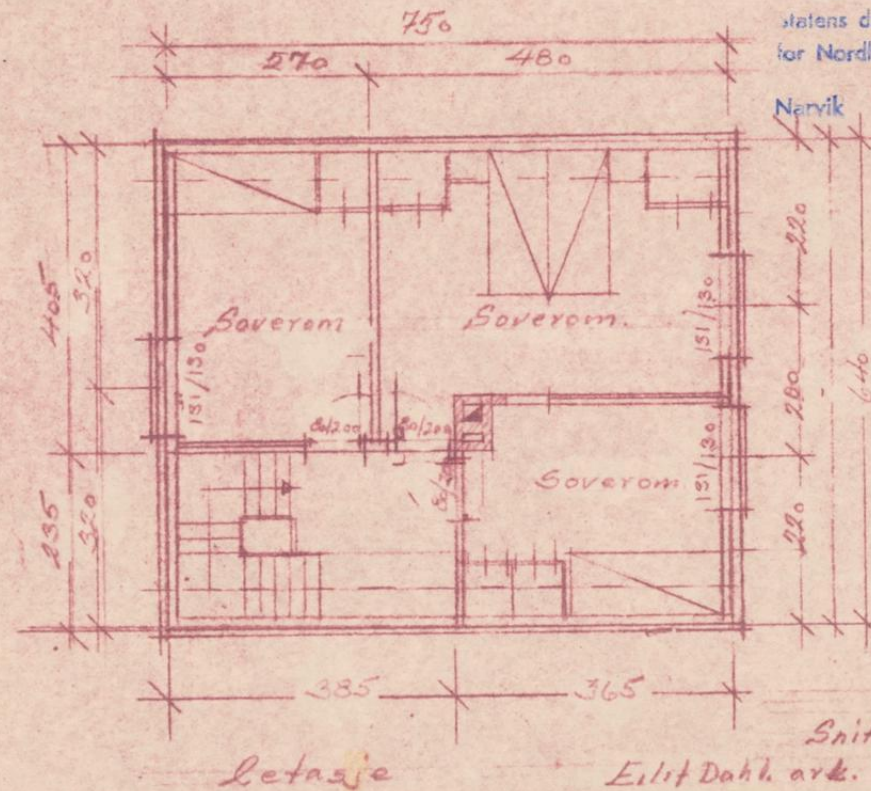
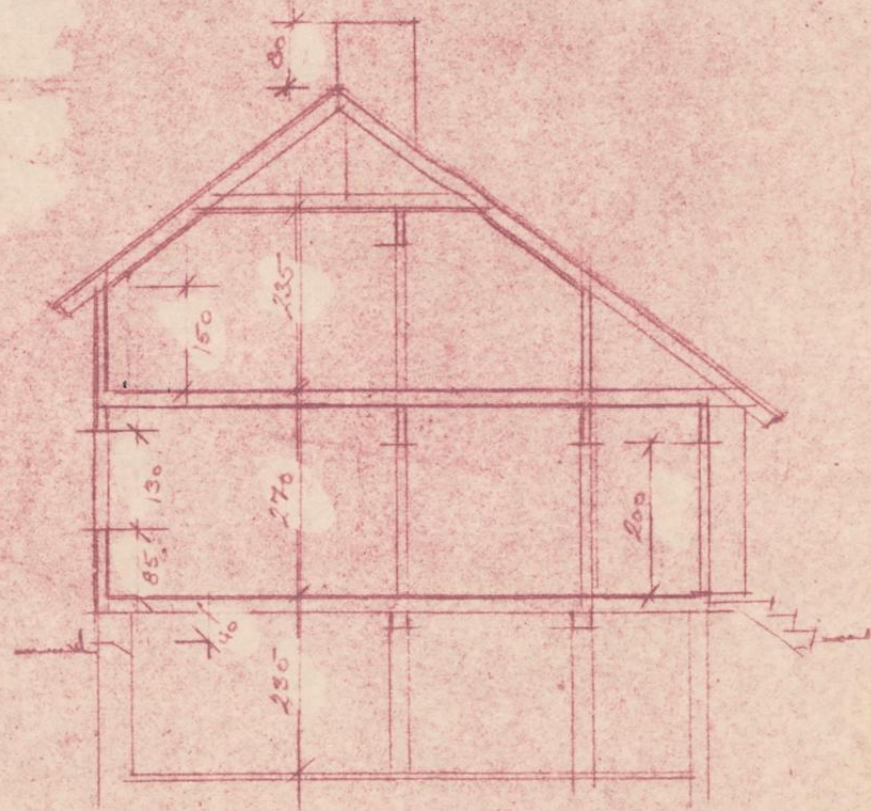


SNITT: A-A



NARVIK KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
MOTTATT 21/2-89  
ARKIV NR 511  
Jm. 45-4/89

ROBERT JOHANSEN ANKENESSTRAND  
ANKENESVN. 228 - G.NR. 45/668



Godkjennes.....  
for lånsøknad til Husbanken  
- uten forpliktelse for banken

Viser til brev av..... *Ed*

J.nr. *326 SHB 4823*  
statens distriktsarkitekt  
for Nordlige Nordland og Ser-Troms

Narvik *14 2 1958*

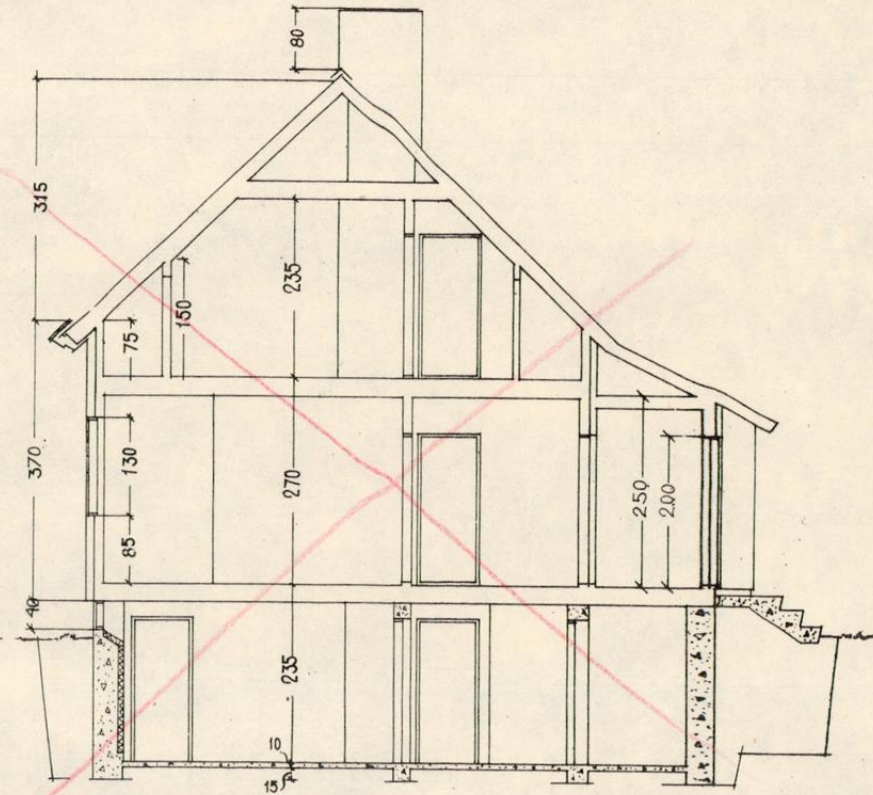
*E. Dahl*

Endringsekisse  
B.D. 204  
for Robert Johansen  
Ankenesstrand

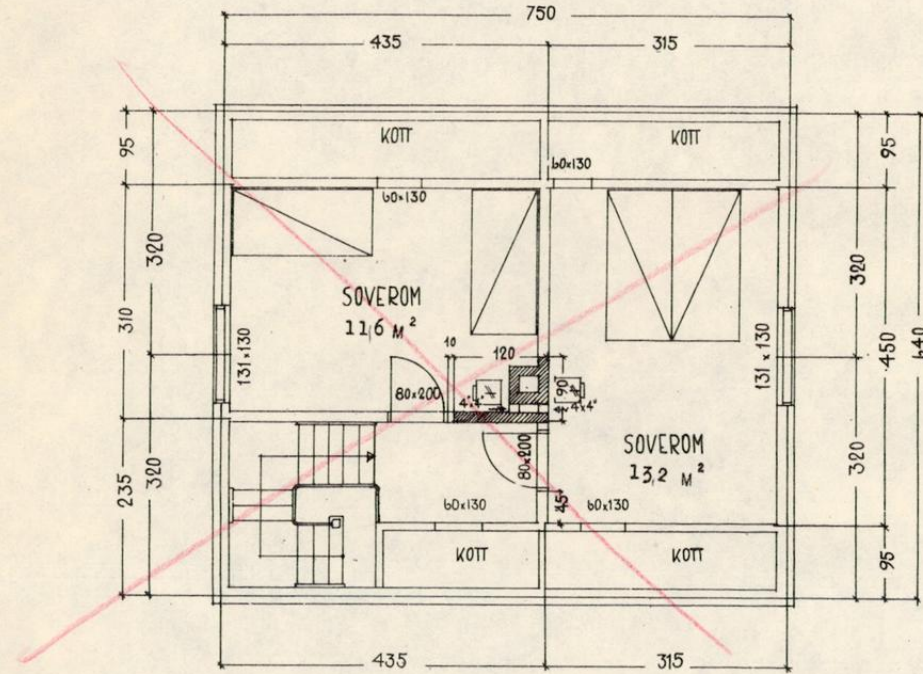
Snitt og Letg. målt: 1:100  
Eilif Dahl, ark. m.n.a.l. tegn. 815.

Snitt og 2. etasje,  
 se tegning nr. 815.

Robert Johansen,  
 Ankerstrand.



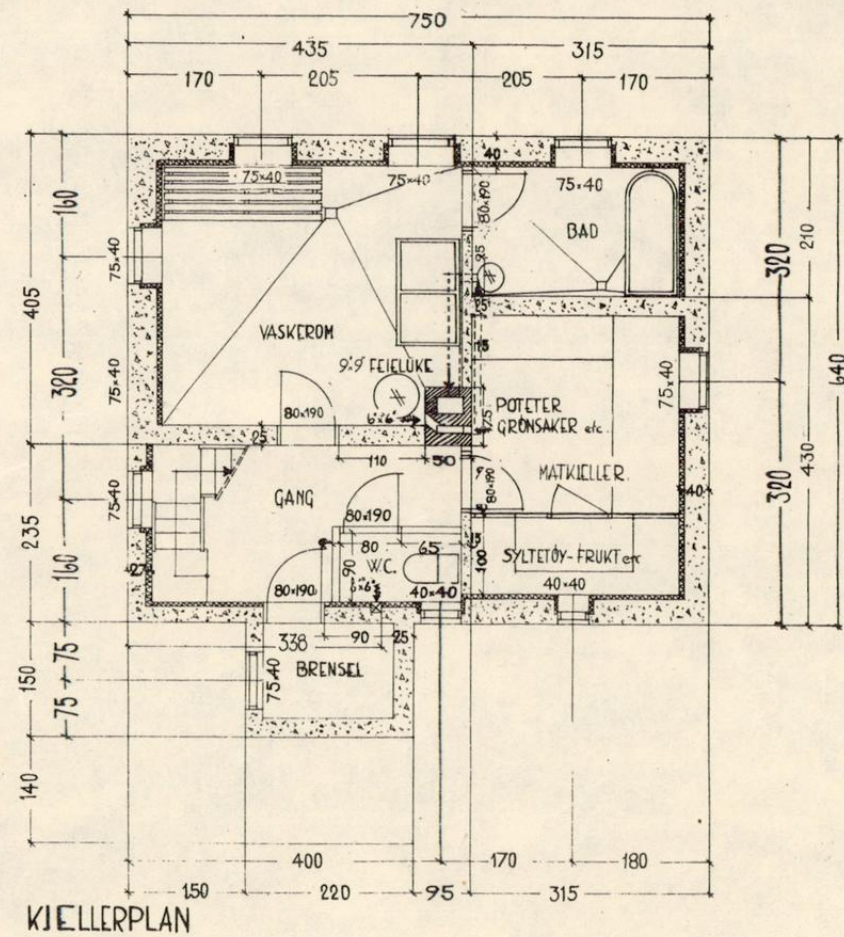
SNITT



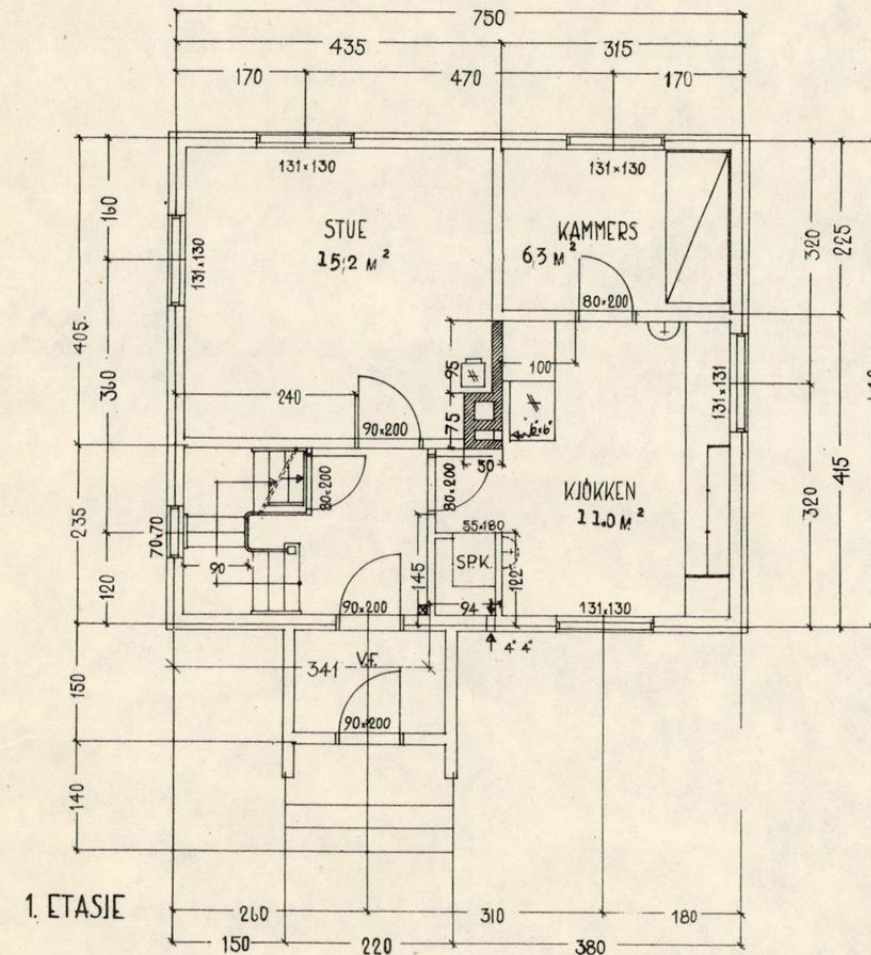
2. ETASJE

Godkjennes.....  
 for lånsøknad til Husbanken  
 - uten forpliktelse for banken  
 Viser til brev av... *Ed*  
 J.nr. 326 SHB 4823  
 Sianens distrikthøved  
 for Nordlige Nordland og Sor-Troms  
 Narvik 1212 1958

*E. Johansen*



KJELLERPLAN

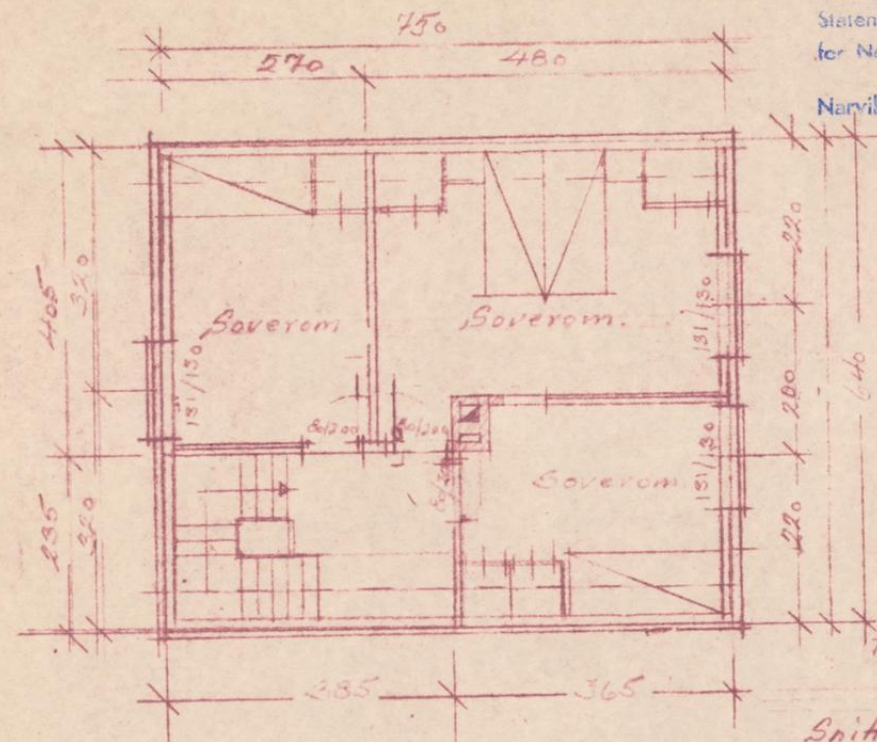
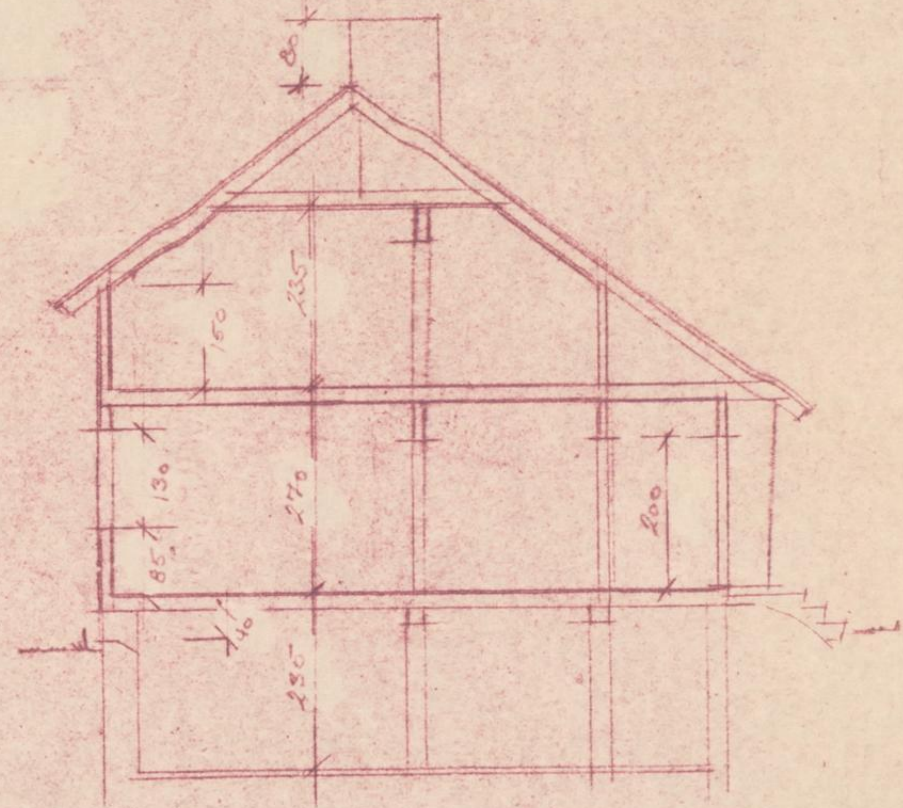


1. ETASJE

MÅLSETNINGEN GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS  
 MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM  
 ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV  
 BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM

BLAD 1.  
 204 ÷

PLANER OG SNITT MÅL 1:100  
 TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER  
 BOLIGDIREKTORATET  
 OSLO, 1-4-1948.  
 G.F.S. K.J.



Godkjennes.....  
 for lånsøknad til Husbanken  
 - uten forpliktelse for banken  
 Viser til brev av.....  
 J.nr. 326 14B 4823  
 Statens distriktsarkitekt  
 for Nordlige Nordland og Sør-Troms  
 Narvik 1212 1958

*E. Dahl*

Endringskisse  
 B.D. 204  
 for Robert Johansen  
 Ankenesstrand

Snitt og 2-ctg. målt: 1:100  
 Eilif Dahl ark. m.n.a.l. tegn. 815.

Letasje

