


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kystkulturveien 292, 9470 GRATANGEN

 GRATANGEN kommune

 gnr. 50, bnr. 87

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 21570-1223

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HS1862

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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING:

Taktekkingen er av asfalttekkning.

NEDLØP OG BESLAG:

Nedløp og beslag i metall.

VEGGKONSTRUKSJON:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende/stående bordkledning, pussede overflater og fasadeplater. Utvendig malt/beiset 3 strøk i 2025.

TAKKONSTRUKSJON:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Eldre vinduer med koblet glass

YTTERDØRER OG BALKONGDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

UTVENDIGE TRAPPER:

Utvendig trapp i betong med rekkverk av stål

BALKONGER OG TERRASSER:

Veranda og Balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater murt forblendig. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

ETASJESKILLE:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

PIPE OG ILDSTED:

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har laminat. Veggene har panelplater.

KRYPKJELLER:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

INNVENDIGE TRAPPER:

Boligen har malt tretrapp.

INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen nye fabrikk malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD1.ETG:

GENERELL:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING:

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

OVERFLATER GULV:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

VENTILASJON:

Det er elektrisk styrt vifte.

HULLTAKING:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

DUSJROM:

BAD/VASKEROM:

GENERELL:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

OVERFLATER GULV:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

Rommet har dusjvegger/hjørne.

VENTILASJON:

Det er elektrisk styrt vifte og naturlig ventilasjon.

HULLTAKING:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

VASKEROM:

GENERELL:
Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon.

VEGGER:
Malte flater på vegger.

HIMLING:
Malte himlingsplaterplater på innvendig tak.

GULV:
Maltbetong gulv.

SANITÆUTSTYR:
Opplegg for vaskemaskin ved skyllekar.

KJØKKEN [Gå til side](#)

OVERFLATER OG INNREDNING:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

HVITEVARER:
Det er kjøl/fryseskap, micro, stekeovn og komfyrvakt.

AVTREKK:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

WC:

VEGGER:
Baderomsplater på vegger.

HIMLING:
Malte himlingsplater i innvendig tak.

GULV:
Fliser på gulv.

INNREDNING OG SANITÆRUTSTYR:
WC med innredning med nedfelt servant

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

VANNLEDNINGER:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber/jern.
Det er besiktiget i rørskap.

AVLØPSRØR:
Eier opplyser type rør i rør er av nyere dato 2017 - 2019
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Skjulte avløpsledninger er av ukjent type.

VENTILASJON:
Boligen har naturlig ventilasjon.

VARMESENTRAL:
Det er installert varmpumper luft til luft.

VARMTVANNSTANK:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

ELEKTRISK ANLEGG:
El. anlegg er hovedsakelig oppgradert men deler igjen fra byggeår.
Skjult og åpen løsning.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

BYGGEGRUNN:
Det er ukjent byggegrunn.
Eier opplyser:

DRENERING:
På boligens grunnmur 3 sider er det godkjent bølgepapp med topplister i hele dennes lengder.
Over topplistene er det tettet med silikonlim.
Topplistene er skrudd fast i betongen.

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER:
Bygningen har betonggrunnmur.
Ukjent fundament

TERRENGFORHOLD:
Tomten skråner

UTVENDIG VANN/AVLØP LEDNINGER:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Eier opplyser at bolig er påkoblet kommunalt anlegg 2025, og at septiktank er fjernet.

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

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	176 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

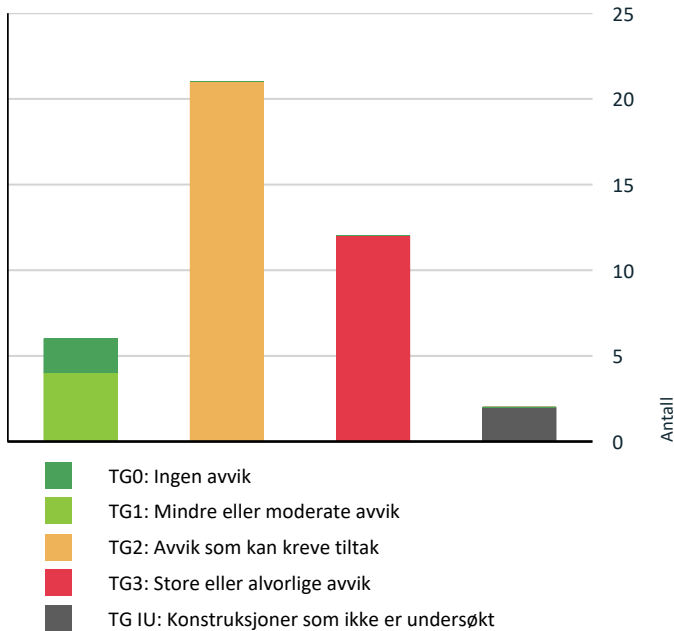
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er foretatt endringer i kjelleretasjen sammenlignet med opprinnelige godkjente tegninger. Matbod er fjernet, og gang mot potetkjeller er innlemmet i ny bod. Tidligere arbeidsrom og stryke-/tørkerom er omdisponert til soverom. Deler av arbeidsrom er innlemmet i hall/kjellerstue. Hobbyrom benyttes i dag som stue/soverom.

Videre er det inntegnet garasje på godkjente tegninger, men denne er ikke oppført.

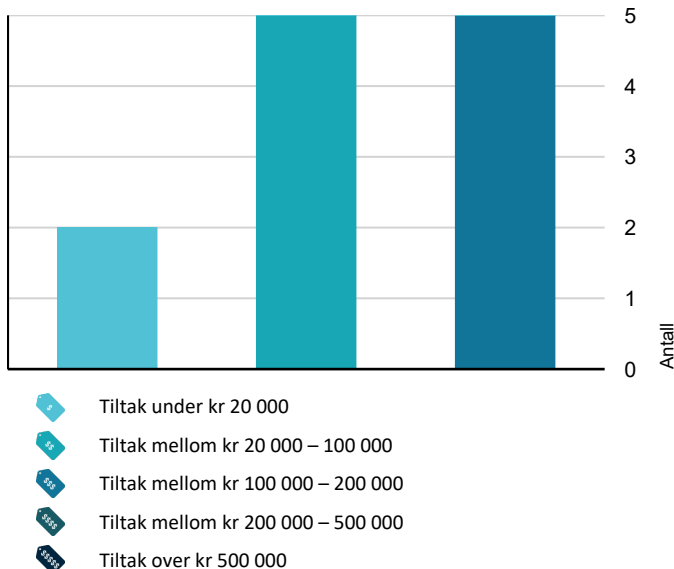
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Oppbygging av terrasse/balkong med utkragede gulvbjelker gir økt risiko for skjulte skader. Det er tidligere påvist råteskader i dekke som er delvis utbedret. Det er fortsatt råteskade i bjelke som ikke er utbedret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeavvik i flere steder i bolig. Største registrerte avvik er: Målt avvik er mellom 10-20 mm på 2 meter (TG2) og over 20 mm på 2 meter (TG3). Største avvik er målt til ca. 23 mm på 2 meter i gang mellom dusjrom og vaskerom, samt ca. 20 mm på 2 meter i soverom/stue.

Det er registrert råteskader. Eier har påbegynt utbedring, men arbeidene er ikke ferdigstilt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler ildfast plate på gulv under sotluke/feieluke. Det foreligger fyringsforbud fra brann/feiertilsyn, opplyst å skyldes sprekke i røykrør. Det er også registrert sprekker i fuger i tegl/murt forblending. Forholdene skyldes trolig alder, slitasje og manglende vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er ved hulltaking påvist forhøyet fuktnivå i innforet trevegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er registrert fuktskader i skjøter og nedre del av platene. Tetting med silikon er mangelfull under plater, ved bunnprofil, i hjørnelister og plateskjøter. Forholdene skyldes trolig feil utførelse og utilstrekkelig tetting, som gir fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etg > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Ved fuktundersøkelser (uten hulltaking) er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

Våtrommet er av eldre dato og oppfyller ikke dagens krav til tettesjikt, våtsone og funksjon. Det er manglende dokumentasjon, og oppbygging/utførelse tilsier at det ikke er tilpasset normal bruk etter gjeldende standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Spesialrom > Underetasje > 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 tilluftventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert bom (hulrom) i gulvflis uten tegn til løse fliser. Baderomsplater er ikke montert fagmessig, med mangelfull skjøting og registrerte skader i plater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Underetasje > Dusj rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader i nedre del av dusjsone, med svelling i plater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig, og er ikke silikonert i underkant mot bunnprofil og i skjøter. Platene er heller ikke tilstrekkelig klemt/festet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > Underetasje > Dusj rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Fallforhold på gulv er ikke utført i henhold til krav i teknisk forskrift. Gulvet er delt av dusjvegg som er fast silikonert til gulv. På gulv utenfor dusj er det registrert ca. 15 mm motfall mot dør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > Underetasje > Dusj rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Rustskader i sluk.

Det er påvist ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt ved sluk. Membran rundt sluket er ikke tett, og er ført ned på gammelt sluk uten klemring. Membran kan ikke bekrefte tilfredsstillende, og det foreligger ikke dokumentasjon. Sluket har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har rustskader. Utførelse av tettesjikt ved dør/oppkant er usikker grunnet manglende dokumentasjon. Dette er i strid med krav til fuktsikring og våtromsløsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Balkongdører er av eldre dato med dårlig isolasjonsevne, samt noe oppskrapet og overmalt overflate. Ytterdør i 2. etasje mangler beslag under dør. Det er synlig isolasjon (Glava) mellom kledning og karm, og det er ikke synlig utvendig tetting. Dørblad har mindre bruksmerker.

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

Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Det er ikke adkomst til hele kryp kjelleren, og vurdering er kun gjort i tilgjengelige deler. Kryp kjeller er en risikokonstruksjon med fare for fukt og råte. Kjeller virker tørr, men det er registrert manglende stubbeplater stedvis, synlig isolasjon ved rørgjennomføringer og åpne skjøter i plater.

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

Det er avvik:

Betongtrapp har noe mosegroing og mindre skjevheter.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er avvik:

Gulv har slitasje med riper og hakk. I stue/kjøkken er det overflateskader, svelling i skjøter og åpne skjøter, samt noe sviikt/skjevhet i underlag på kjøkken. Det er registrert knirk i gulv. Det er sprekker i overflater, skader i himlingsplater på kontor, og overgangslist ved trapp dekker ikke mellomrom.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre beslag på vinduer.

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

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

Det er ingen/liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning har sprekker/skader, og det er enkelte skader på fasadeplater.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist punktert glassrute i stue. Det er mindre skader på enkelte vinduer/karmer og avskallet maling. Eldre vinduer har dårlig isolasjonsevne. Kjellervindu mot dusjrom er kledd igjen innvendig, med begrenset isolasjon og luft bak konstruksjonen.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er avvik:

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

Det er avvik:

Det er registrert små hakk i enkelte trinn.

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

Det er avvik:

Det er skade på underkant av dørblad til vindfang. Enkelte dører tar i karm ved åpning/lukking. Dør til vaskerom har skjevt montert karm, det er synlig rester av byggsaum på karm. Det er registrert svelling på nedre del av dører til våtrom.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber/jern. Rørkursene på rør-i-rør-systemet er ikke merket.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

De innvendige avløpsrør av soil og jern har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for slitasje, tette rør og lekkasjer over tid.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng, som indikerer at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Utvendig tetting er stedvis avsluttet under terreng.

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

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er registrert sprekk i grunnmur og i pussede/tresonitt overflater på vaskerom. Øvrige vegger er utlektet og kledd, slik at tilstand på bakliggende mur er ukjent.

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

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

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. 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 registrert skader og svelling i skjøter på kjøkkengulv. Det er svelling under benkeplate ved oppvaskmaskin og vask, samt mindre svelling i benkeplate ved vask (venstre hjørne). Det er også hakk i benkeplate hvor laminat er brutt. Det er ikke påvist lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, som er krav ut fra kjøkkenets alder.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er forhold ved våtrommet som kan medføre at vann ikke ledes til sluk da fallforhold og høydeforskjell er ikke i henhold til krav. Det er registrert riss/sprekker i flisfuger, manglende fugemasse i sokkelflis og manglende silikonering mellom sokkelflis og bunnprofil. Det er også sprekk/mangler i fuge ved toalettasse.

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

Det er avvik:

Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse. Det er også usikker utførelse av tettesjikt/membran ved dør, da dokumentasjon på membranoppkant ikke foreligger

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

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

Servant har hakk. Det er mindre skader på innredning, herunder laminat benkeplate.

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

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

! Våtrom > Underetasje > Dusj rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ 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 utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Eiendomverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget trenger noe vedlikehold . Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Tomt ryddet og opparbeidet, inkl. hellegang ved inngang (2025) Grunnmur utbedret og malt (2025) Ny ytterdør (2024) Vedlikehold av pipehatt og takbeslag (2024) Kledning og vinduer malt (2025) Nytt rekkverk og oppgradering av altaner/trapper (2024–2025) Utbedring av råteskader i altan (2024–2025) Oppgradering av utvendig belysning og el-installasjoner Etablert nye utvendige stikk og belysningspunkter Tilrettelagt for TV og 5G nett Oppgradering av kjøkken med belysning og detaljer Overflateoppussing av stue/kjøkken og soverom Oppgradering av elektrisk anlegg i oppussede rom Ny belysning i flere rom Maling av tak, vegger og pipe Utbedring av dørstokker og listverk Utskifting av defekte ventiler
---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av asfalttekking.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Eier opplyser at taktekking er fra 2021

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2021

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i metall.

Tilstandsrapport

Nye beslag på tak i forbindelse med ny takteking i 2021

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre beslag på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir økt risiko for korrosjon, svekket funksjon og fuktinntrengning.

Vedlikehold og eventuell utskifting av beslag bør påregnes.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende/stående bordkledning, pussede overflater og fasadeplater

Utvendig malt/beiset 3 strøk i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen/liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning har sprekker/skader, og det er enkelte skader på fasadeplater.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdene kan gi økt fuktbelastning og risiko for skader i konstruksjonen.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting. Skadet kledning og fasadeplater bør utbedres eller skiftes.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Eldre vinduer med koblet glass

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist punktert glassrute i stue. Det er mindre skader på enkelte vinduer/karmer og avskallet maling. Eldre vinduer har dårlig isolasjonsevne. Kjellervindu mot dusjrom er kledd igjen innvendig, med begrenset isolasjon og luft bak konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Forholdene gir redusert funksjon, varmetap og økt risiko for kondens og fuktskader.

Skadde og eldre vinduer bør skiftes. Overflater må vedlikeholdes, og konstruksjon rundt kjellervindu bør kontrolleres og utbedres.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Balkongdører er av eldre dato med dårlig isolasjonsevne, samt noe oppskrapet og overmalt overflate. Ytterdør i 2. etasje mangler beslag under dør. Det er synlig isolasjon (Glava) mellom kledning og karm, og det er ikke synlig utvendig tetting. Dørblad har mindre bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir økt varmetap og risiko for vanninntrengning og fuktskader.

Utskifting av balkongdører anbefales. Beslag og utvendig tetting ved ytterdør må etableres. Overflater kan utbedres ved behov.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda
Balkong med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Oppbygning av terrasse/balkong med utkragede gulvbjelker gir økt risiko for skjulte skader. Det er tidligere påvist råteskader i dekke som er delvis utbedret. Det er fortsatt råteskade i bjelke som ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Forholdene kan gi redusert bæreevne og videre utvikling av råte i konstruksjonen.

Nærmere kontroll av konstruksjonen anbefales. Skadet bjelke må utbedres/skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG.2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong med rekkverk av stål

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapp har noe mosegroing og mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene kan gi redusert sikkerhet ved bruk og økt slitasje over tid.

Rengjøring og vedlikehold anbefales. Videre oppfølging av skjevheter bør vurderes.



INNVENDIG

TG.2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater murt forblendig. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Gulv har slitasje med riper og hakk. I stue/kjøkken er det overflateskader, svelling i skjøter og åpne skjøter, samt noe svipt/skjevhet i underlag på kjøkken. Det er registrert knirk i gulv. Det er sprekker i overflater, skader i himlingsplater på kontor, og overgangslist ved trapp dekker ikke mellomrom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Forholdene gir redusert brukskvalitet og kan føre til videre slitasje og åpninger i konstruksjonen.

Utbedring av gulv og overflater anbefales. Justering av underlag og montering av korrekt listverk bør utføres.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeavvik i flere steder i bolig. Største registrerte avvik er: Målt avvik er mellom 10–20 mm på 2 meter (TG2) og over 20 mm på 2 meter (TG3). Største avvik er målt til ca. 23 mm på 2 meter i gang mellom dusjrom og vaskerom, samt ca. 20 mm på 2 meter i soverom/stue.

Det er registrert råteskader. Eier har påbegynt utbedring, men arbeidene er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forholdene gir ujevne gulv og redusert brukskvalitet.

Ufullstendig utbedring kan føre til videre utvikling av råte og svekkelse av konstruksjonen.

Tiltak:

Utbedring må fullføres og skadet treverk skiftes ut. Videre kontroll anbefales.

Videre oppfølging anbefales. Oppretting av gulv må påregnes ved behov

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Det mangler ildfast plate på gulv under sotluke/feieluke. Det foreligger fyringsforbud fra brann-/feiertilsyn, opplyst å skyldes sprekke i røykrør. Det er også registrert sprekker i fuger i tegl/murt forblending. Forholdene skyldes trolig alder, slitasje og manglende vedlikehold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Forholdene gir økt brannrisiko og skorstein/ildsted kan ikke benyttes.

Røykrør og skorstein må utbedres og godkjennes før bruk. Ildfast plate må monteres i henhold til krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har panelplater.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i under trapp mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er ved hulltaking påvist forhøyet fuktnivå i innforet trevegg.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forholdet kan indikere fuktpåvirkning med risiko for råte og mugg i konstruksjonen.

Årsak til fukt må avklares og utbedres. Videre åpning og kontroll av konstruksjonen anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke adgang til hele krypkjelleren, og vurdering er kun gjort i tilgjengelige deler. Krypkjeller er en risikokonstruksjon med fare for fukt og råte. Kjeller virker tørr, men det er registrert manglende stubbeplater stedvis, synlig isolasjon ved rørgjennomføringer og åpne skjøter i plater.

Konsekvens/tiltak

Forholdene gir økt risiko for fukt, varmetap og skjulte skader i konstruksjonen.

Etablering/utbedring av stubbeplater og tetting rundt gjennomføringer anbefales. Bedre tilkomst for kontroll bør vurderes.

TG2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert små hakk i enkelte trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet er i hovedsak kosmetisk, men kan gi økt slitasje over tid.

Tiltak:

Overflateutbedring og vedlikehold anbefales.

TG2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen nye fabrikk malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på underkant av dørblad til vindfang. Enkelte dører tar i karm ved åpning/lukking. Dør til vaskerom har skjevt montert karm, det er synlig rester av byggsaum på karm. Det er registrert svelling på nedre del av dører til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir redusert funksjon og kan indikere fuktpåvirkning på dører til våtrom.

Justering og utbedring av dører/karm anbefales. Fuktårsak bør vurderes, og skadede dører må utbedres eller skiftes ved behov.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD 1.ETG

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD 1.ETG

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er registrert fuktskader i skjøter og nedre del av platene. Tetting med silikon er mangelfull under plater, ved bunnprofil, i hjørnelister og plateskjøter. Forholdene skyldes trolig feil utførelse og utilstrekkelig tetting, som gir fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdene gir høy risiko for videre fuktskader og nedbrytning i konstruksjonen.

Nærmere undersøkelser anbefales. Utbedring/oppbygging av våtrom med korrekt utførelse må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Svelling i plate skjøt

1.ETASJE > BAD 1.ETG

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Flatt gulv med lokalt fall i dusjsone på 13mm

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er forhold ved våtrommet som kan medføre at vann ikke ledes til sluk da fallforhold og høydeforskjell er ikke i henhold til krav. Det er registrert riss/sprekker i flisfuger, manglende fugemasse i sokkelflis og manglende silikonerings mellom sokkelflis og bunnprofil. Det er også sprekk/mangler i fuge ved toalett-kasse.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Fuger bør skiftes ut.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Forholdene gir økt risiko for vannansamling og fare for lekkasje/fuktskader i konstruksjonen.

Utbedring av fallforhold, fuger og tetting må påregnes.



1. ETASJE > BAD 1. ETG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse. Det er også usikker utførelse av tettesjikt/membran ved dør, da dokumentasjon på membranoppkant ikke foreligger

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Forholdene gir usikker tetthet og økt risiko for skjulte fuktskader.

Videre undersøkelser anbefales. Utbedring av tettesjikt må påregnes ved behov.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 1. ETG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Servant har hakk. Det er mindre skader på innredning, herunder laminat benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Forholdet er i hovedsak kosmetisk, men skade i laminat kan føre til at fukt trenger inn og gir oppsvelling.

Utbedring eller utskifting ved behov.

1. ETASJE > BAD 1. ETG

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

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 1. ETG

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026

Vurdering av avvik:

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

Ved fuktundersøkelser (uten hulltaking) er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Forholdet indikere fukt påvirkning med risiko for videre utvikling av skade i konstruksjonen.

Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare omfang og årsak, samt nødvendige utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Fuktskader på baderoms plater i dusjsjonen

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

BAD:

AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:
Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon.

VEGGER:
Malte flater på vegger.

HIMLING:
Malte himlingsplaterplater på innvendig tak.

GULV:
Maltbetong gulv.

SANITÆUTSTYR:
Opplegg for vaskemaskin ved skyllekar.

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

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er av eldre dato og oppfyller ikke dagens krav til tettesjikt, våtsone og funksjon. Det er manglende dokumentasjon, og oppbygging/utførelse tilsier at det ikke er tilpasset normal bruk etter gjeldende standard.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre våtrom har økt risiko for fukt- og lekkasjeskader, da materialer og tettesjikt kan være svekket eller utgått på levetid. Manglende dokumentasjon øker usikkerheten rundt utførelsen. Det anbefales en fullstendig oppgradering av våtrommet med nytt dokumentert tettesjikt, korrekt fall til sluk og tekniske løsninger i henhold til dagens byggtekniske forskrifter (TEK). På grunn av høy alder og usikkerhet rundt fuksikring vurderes tilstandsgrad TG3, da våtrommet nærmer seg eller har passert forventet levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5%.
Hulltaking er foretatt ved/i på vaskerom mot baderom.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson



UNDERETASJE > DUSJ ROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > DUSJ ROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader i nedre del av dusjone, med svelling i plater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig, og er ikke silikonert i underkant mot bunnprofil og i skjøter. Platene er heller ikke tilstrekkelig klemt/festet.

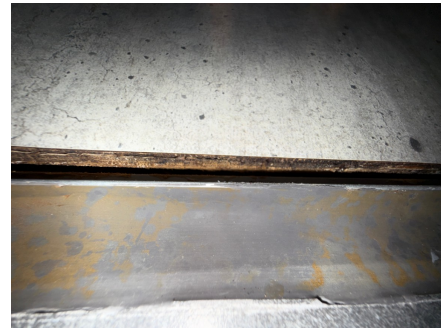
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Forholdene gir høy risiko for videre fuktskader og nedbrytning i konstruksjonen.

Utbedring/ny oppbygging av våtrom må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > DUSJ ROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Fallforhold på gulv er ikke utført i henhold til krav i teknisk forskrift. Gulvet er delt av dusjvegg som er fast silikonert til gulv. På gulv utenfor dusj er det registrert ca. 15 mm motfall mot dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Forholdet kan medføre at vann ikke ledes til sluk, med økt risiko for vannlekkasje og fuktskader.

Utbedring av fallforhold må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > DUSJ ROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Rustskader i sluk.

Det er påvist ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt ved sluk. Membran rundt sluket er ikke tett, og er ført ned på gammelt sluk uten klemring. Membran kan ikke bekreftes tilfredsstillende, og det foreligger ikke dokumentasjon. Sluket har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har rustskader. Utførelse av tettesjikt ved dør/oppkant er usikker grunnet manglende dokumentasjon. Dette er i strid med krav til fuktsikring og våtromsløsninger.

Konsekvens/tiltak

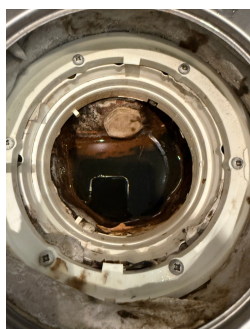
- Membran/tettesjikt må legges.
- Både sluket og membranen må skiftes.

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, med mulig skjult skadeutvikling.

Full utskifting av sluk og etablering av nytt, dokumentert membransystem med korrekt tilkobling (klemring) og tett løsning rundt sluk samt oppkant ved dør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > DUSJ ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > DUSJ ROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og naturlig ventilasjon.

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.

UNDERETASJE > DUSJ ROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i fra vaskerom mot dusjrom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5%.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Våtrommet har behov for oppgradering. Dette omfatter etablering av nytt tettesjikt/membran, utskifting av baderomsplater samt korrigerende avfallforhold slik at krav til funksjon og fuktsikkerhet oppfylles.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- 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 registrert skader og svelling i skjøter på kjøkkengulv. Det er svelling under benkeplate ved oppvaskmaskin og vask, samt mindre svelling i benkeplate ved vask (venstre hjørne). Det er også hakk i benkeplate hvor laminat er brutt. Det er ikke påvist lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, som er krav ut fra kjøkkenets alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Forholdene indikerer fuktpåvirkning og gir økt risiko for videre oppsvelling og skader i materialer.

Årsak til fukt må avklares og utbedres. Skadede overflater bør utbedres/skiftes, og lekkasjedeteksjon anbefales etablert.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG.1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG.3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC:

VEGGER:

Baderomsplater på vegger.

HIMLING:

Malte himlingsplater i innvendig tak.

Tilstandsrapport

GULV:

Fliser på gulv.

INNREDNING OG SANITÆRUTSTYR:

WC med innredning med nedfelt servant

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bom (hulrom) i gulvflis uten tegn til løse fliser. Baderomsplater er ikke montert fagmessig, med mangelfull skjøting og registrerte skader i plater.

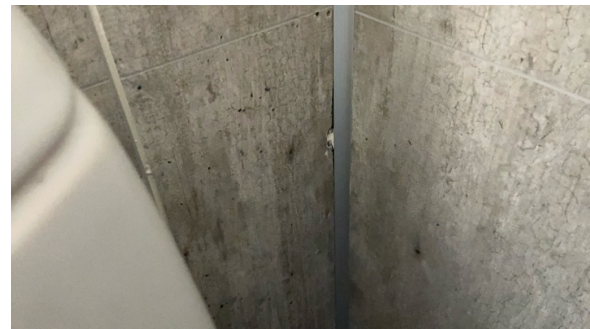
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Dårlig inneklime og videre skader i konstruksjonen.

Etablering av mekanisk avtrekk og tilluft anbefales. Utbedring av baderomsplater og kontroll av flisgulv bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber/jern.
Det er besikket i rørskap.

Eier opplyser type rør i rør er av nyere dato 2017 - 2019

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber/jern. Rørkursene på rør-i-rør-systemet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

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

Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer over tid. Manglende merking gjør feilsøking og vedlikehold vanskeligere.

Rør-i-rør-system bør merkes i henhold til anbefalinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Eier opplyser at store deler av innvendige avløpsrør er skiftet 2017-2019.

Vurdering av avvik:

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

De innvendige avløpsrør av soil og jern har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for slitasje, tette rør og lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Når innvendige avløpsledninger har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, tilstopping, lekkasjer og korrosjon, noe som kan føre til vannskader og driftsproblemer.

For å redusere risikoen bør avløpsrørene inspiseres jevnlig, for eksempel med kameraundersøkelse, for å avdekke slitasje eller skader. Ved tegn til svekkelse bør utbedring eller utskifting vurderes for å sikre et velfungerende avløpssystem



Eldre avløpsrør i krypkjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumper luft til luft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



TC2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken 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

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

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

Beskrivelse

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.

Eier opplyser:

El anlegget er nytt i stort sett hele huset med unntak av rom som pr. i dag benyttes som kontor i hovedetg. Anlegget var skiftet 2017 av autorisert installatør..

Rom som er renovert/oppusset av nåværende eier er det helt nytt el.anlegg.

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

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.

2017 Nåværende eier er elektroinstallatør av yrke og utdanning.

Det er foretatt forbedringer utvidelse og div. nye el.installasjoner. Alt utført i henhold til forskrifter for elektriske anlegg i boliger.

Tilstandsrapport

Anlegget fremstår med unntak av kontor i hovedetasje som nytt og helt i henhold til lover og forskrifter. Nytt inntak og målerskap montert utvendig mot grunnmur på hustets vestre side. Nytt i 2017.

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

Ja Eier opplyser:

Anlegget var skiftet 2017 av autorisert installatør..

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Foreligger samsvarserklæring fra 2012, for underetasje unntatt vaskerom.

Foreligger ikke samsvarserklæring for øvrig innstallasjoner i resterende bolig.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ingen DLE-rapport siste 5 år og mangelfull samsvarserklæring på elektrisks arbeid og derfor bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser:

På boligens grunnmur 3 sider er det godkjent bølgepapp med topplister i hele dennes lengder.

Over topplistene er det tettet med silikonlim.

Topplistene er skrudd fast i betongen.

På boligens nordre side mot hovedvei er det kun nedre del av sokkel som er under terreng.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng, som indikerer at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Utvendig tettesjikt er stedvis avsluttet under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene gir økt risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen.

Kontroll av drenering og utvendig tettesjikt anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Ukjent fundament

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekke i grunnmur og i pussede/tresnitt overflater på vaskerom. Øvrige vegger er utlektet og kledd, slik at tilstand på bakliggende mur er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen og gir usikkerhet rundt skjulte skader.

Videre undersøkelser anbefales.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten skråner

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Eier opplyser at bolig er påkoblet kommunalt anlegg 2025, og at septiktank er fjernet.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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 på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- 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 utvendige trapper.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
176 m²/176 m²

Enebolig: 2 Vindfang, Stue/kjøkken, 5 Soverom, Gang, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Kjellerstue, 2 Bod, Dusj rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

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

Vedlikehold - stipulert.	Kr.	20 000
Forsikring - stipulert.	Kr.	20 000
Kommunale avgifter - stipulert.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 720 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 600 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

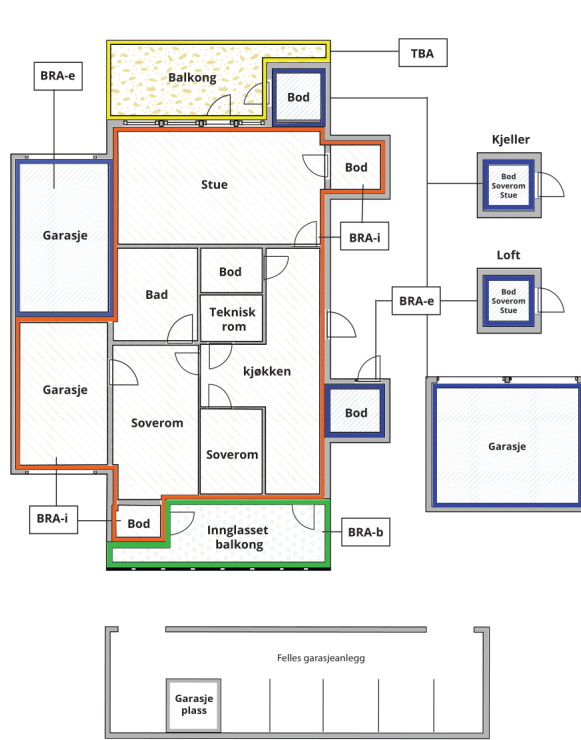
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	92			92	39
Underetasje	84			84	
SUM	176				39
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad 1.etg		
Underetasje	Soverom, vaskerom, toalettrom, dusjrom, kjellerstue, vindfang, soverom 2, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endringer i kjelleretasjen sammenlignet med opprinnelige godkjente tegninger. Matbod er fjernet, og gang mot potetkjeller er innlemmet i ny bod. Tidligere arbeidsrom og stryke-/tørkerom er omdisponert til soverom. Deler av arbeidsrom er innlemmet i hall/kjellerstue. Hobbyrom benyttes i dag som stue/soverom.

Videre er det inntegnet garasje på godkjente tegninger, men denne er ikke oppført.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Harry Andreas Eidstø	Takstingeniør
	Stein Harald Bønes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5516 GRATANGEN	50	87		0	588.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kystkulturveien 292

Hjemmelshaver

Bønes Stein Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i naturskjønne omgivelser i Kystkulturveien i Gratangsbotn. Et område med boligbebyggelse ca. 35 km fra Narvik, ca. 18 km fra tettstedet Bjerkvik og ca. 6 km fra kommunesentret på Årstein med dagligvarebutikk, legesenter og kommunale kontorer. Ca. 2 km til skole i Gratangsbotn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at bolig er påkoblet kommunalt anlegg 2025, og at septiktank er fjernet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Skrående tomt, opparbeidet med plen arealer. Gruset innkjørsel og biloppstillingsplass på tomt

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått	1	Ja
Egenerklæring - El sjekk			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Innhentet	1	Ja
Tegninger			Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

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 kompetanses ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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/HS1862>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Ase Selnes

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

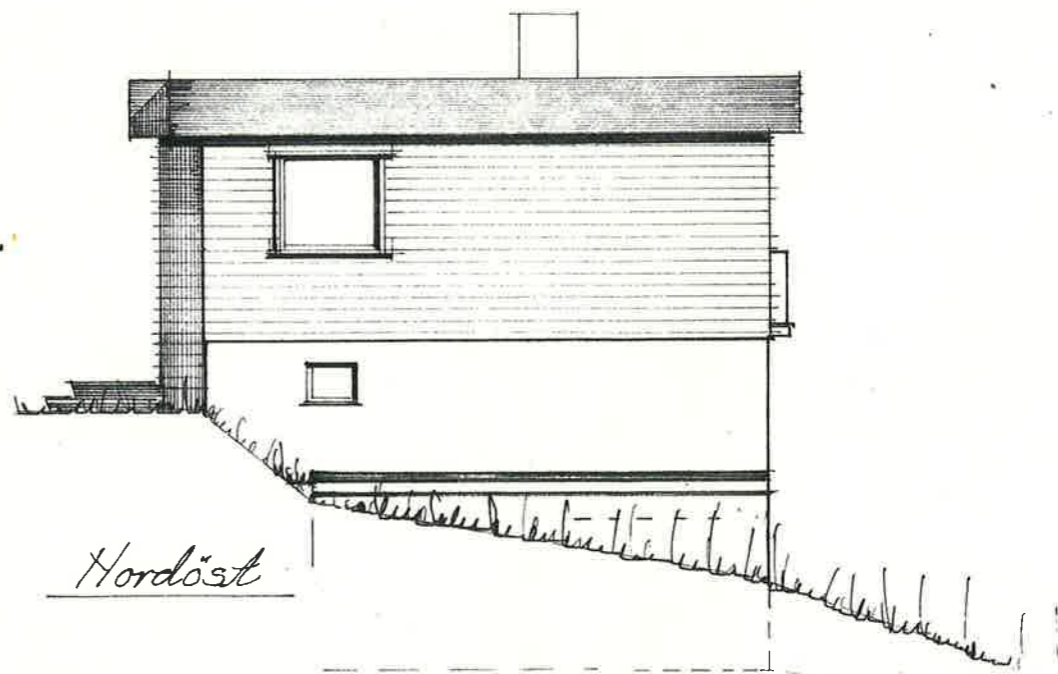
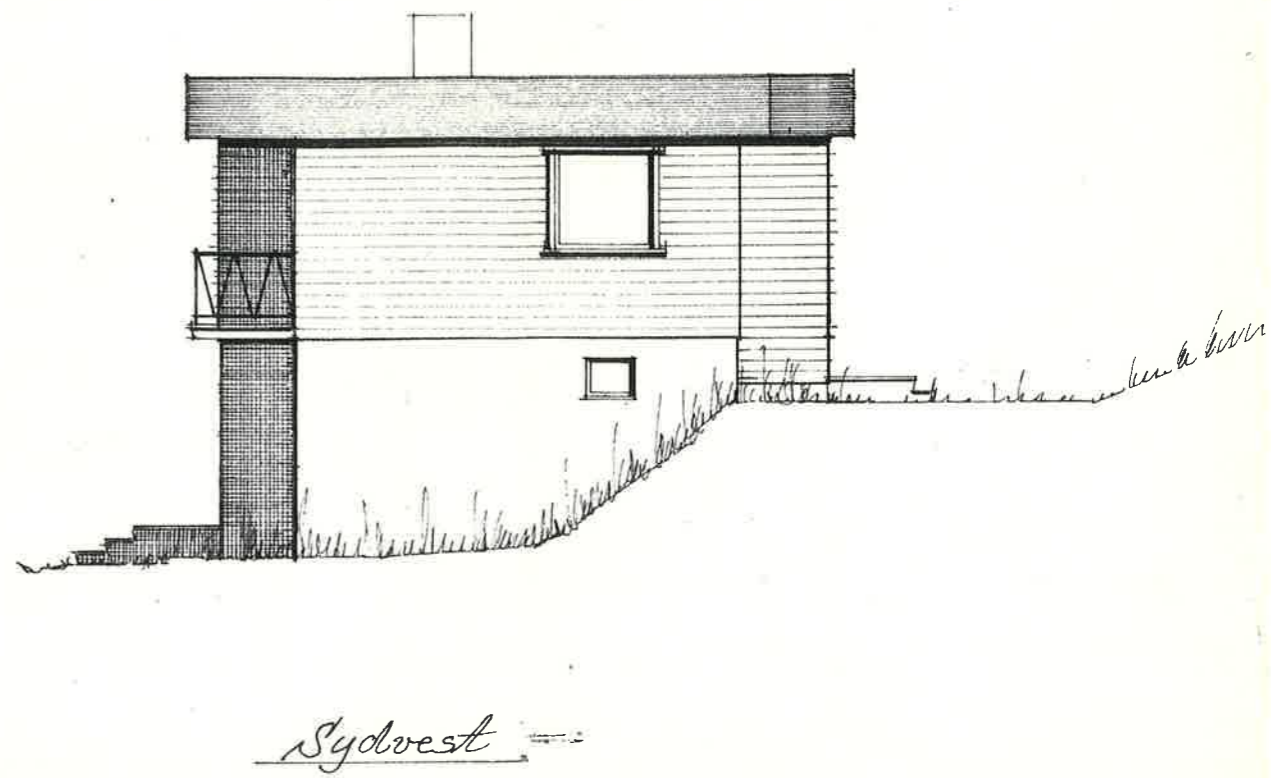
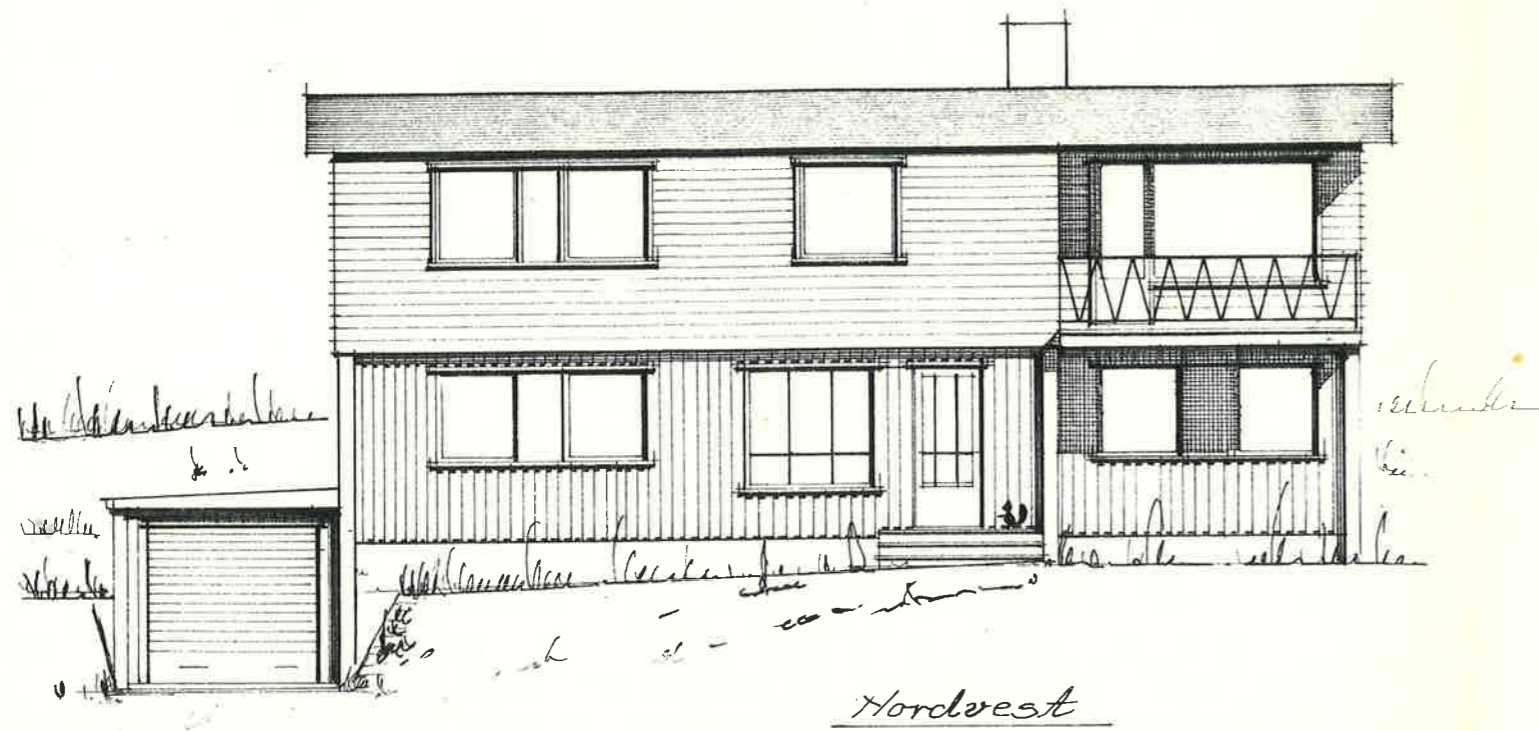
Gratangsbotn.

Journalnr.	Sak 33/68
Dato, avsluttende synsforr.	23/8 64

Arbeidssted	Gratangsbotn
Arbeidets art	nybygg
Bygningens art	Vannings
Byggherre	Ase Selnes, Gratangsbotn
Byggemelder	
Ansvarshavende	

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

 den 23/8-64
Gratangen kommune
Bygningsstefen

Envelope for Fru Ase Selnes

Gratangstoten

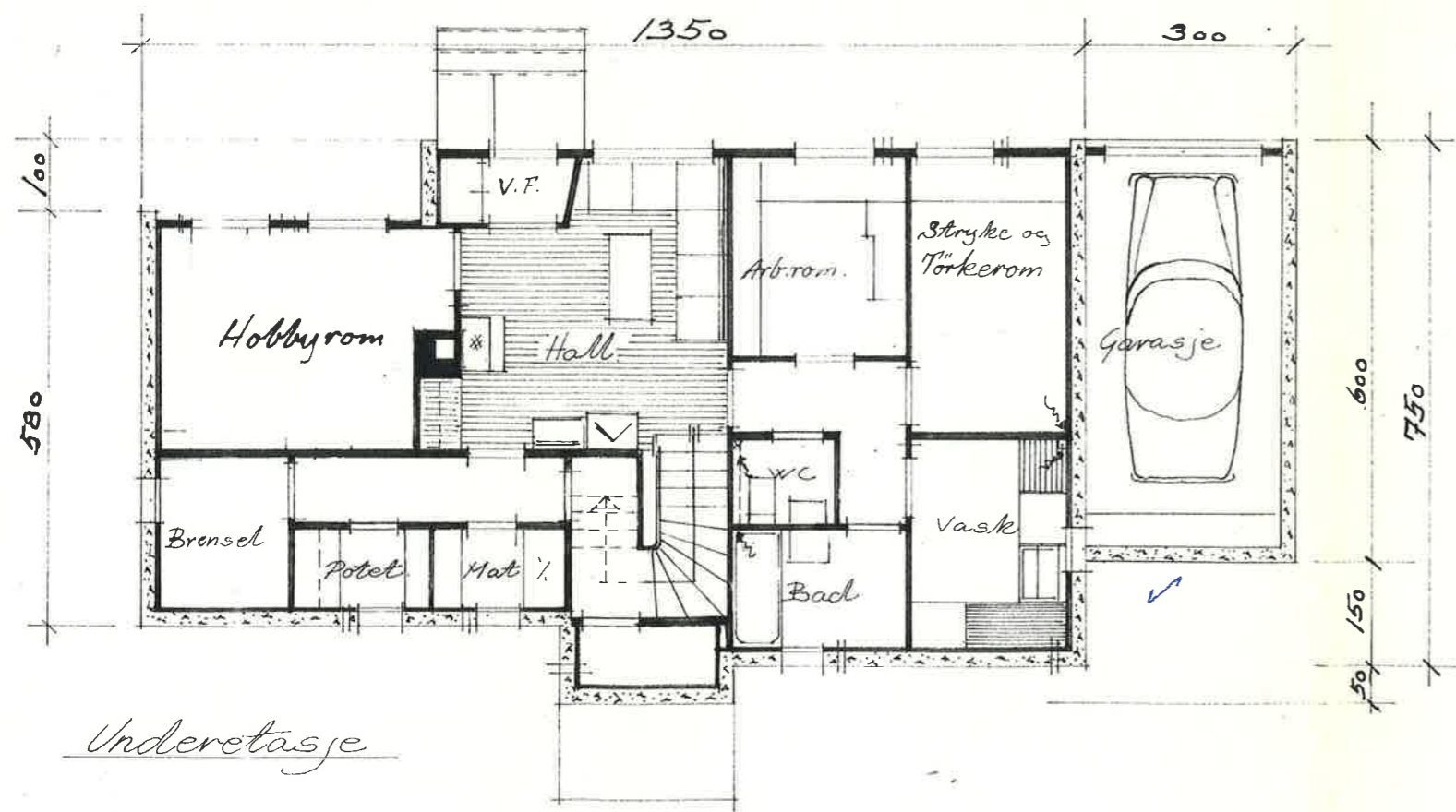
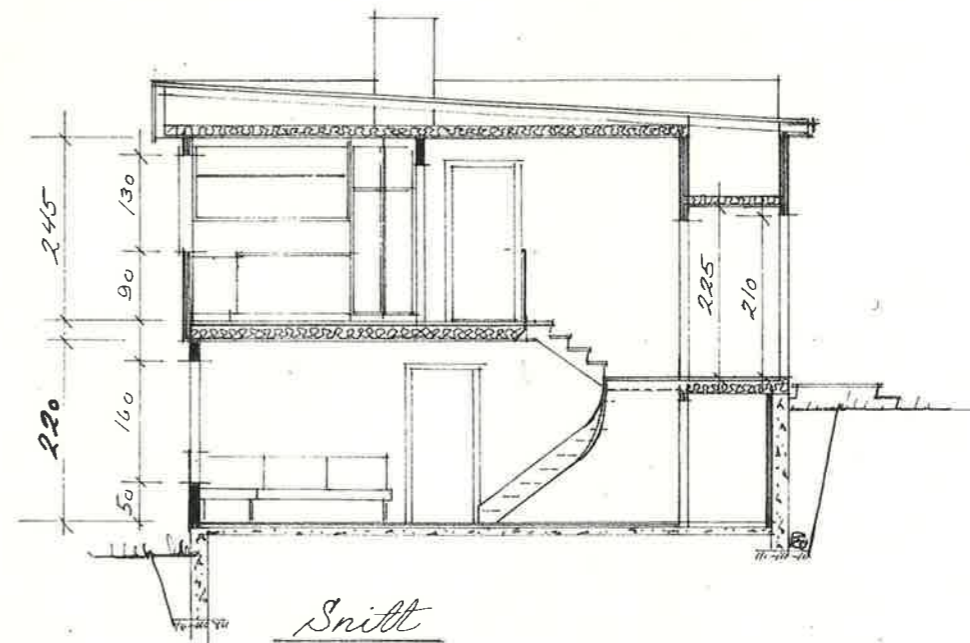
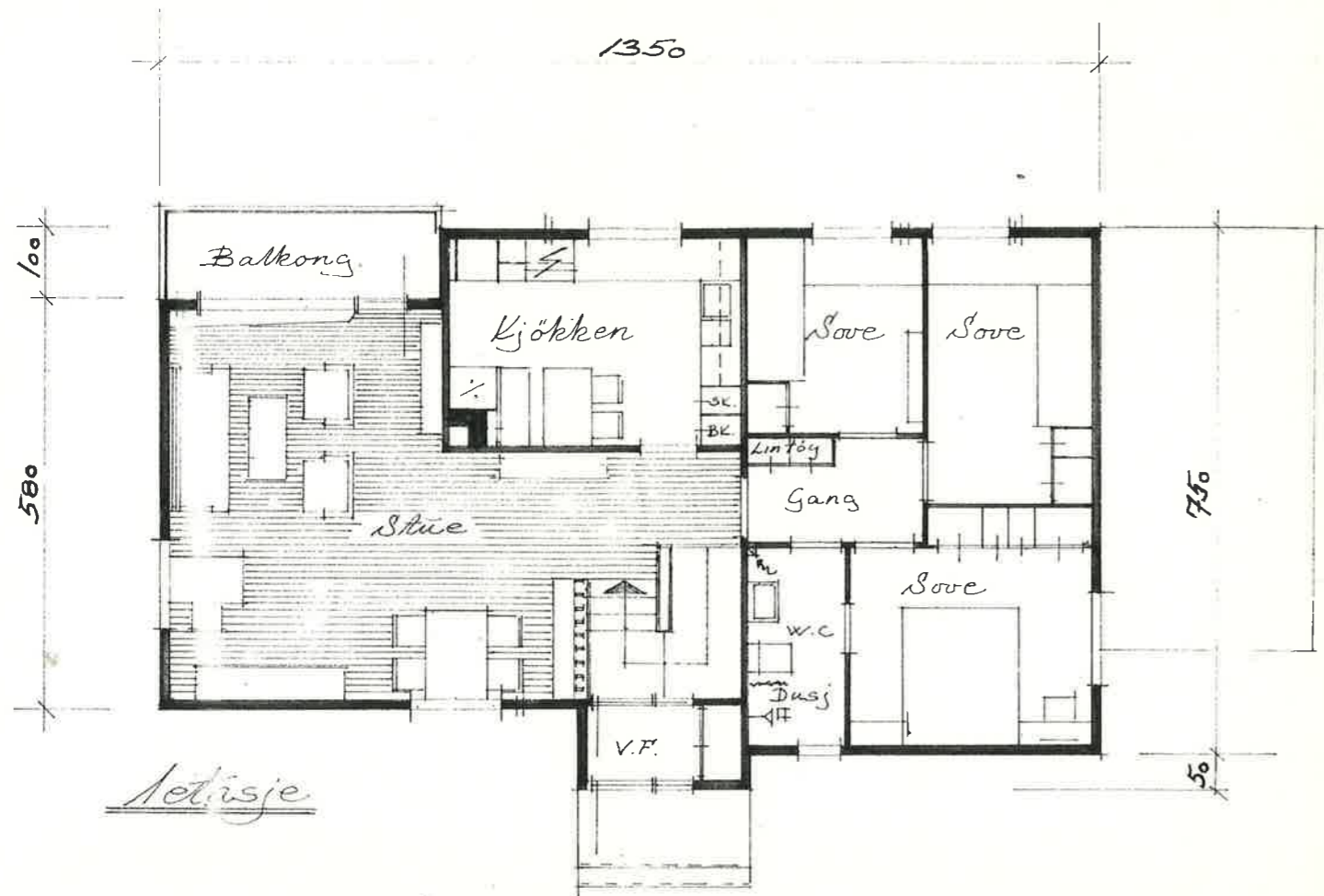
Fasader

mål 1:100

Harvik sept 1968

Björn Ståhl

tegn. 68.23.02



Enebolig for Fru Ase Selnes

Gralanqsbøtn

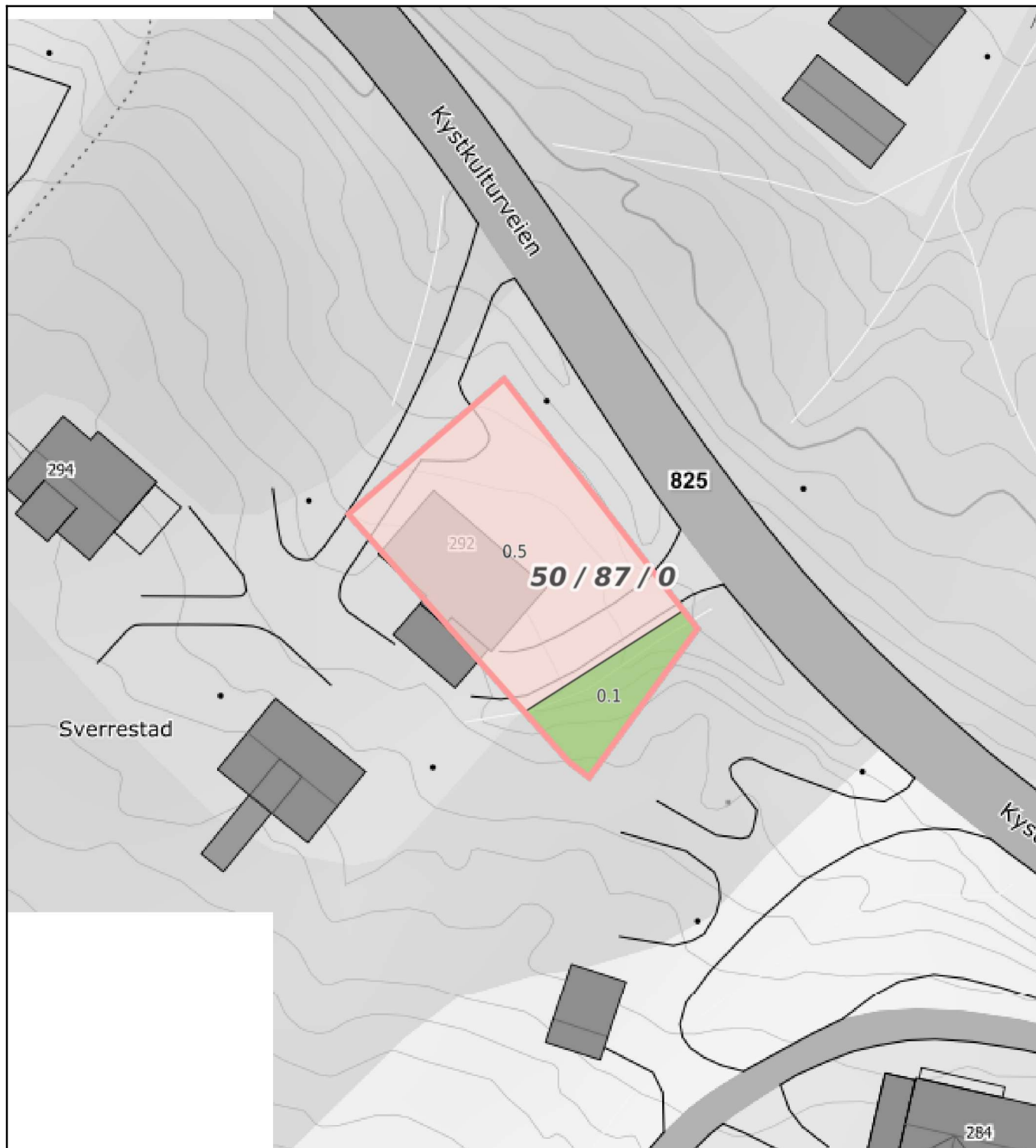
Planer og snitt

mål 1:100

Harvik sept. 1968

Bjørn Skolli

tegn. 68.23.01



Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 22.04.2026 12:45
 Eiendomsdata verifisert: 22.04.2026 12:45

GÅRDSKART 5516-50/87/0

Tilknyttede grunneiendommer:
 50/87/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.1	0.1
	0.0	
	0.5	0.5
	0.0	0.0
	0.6	0.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI