

GRATANGSBOTN

Kystkulturveien 292

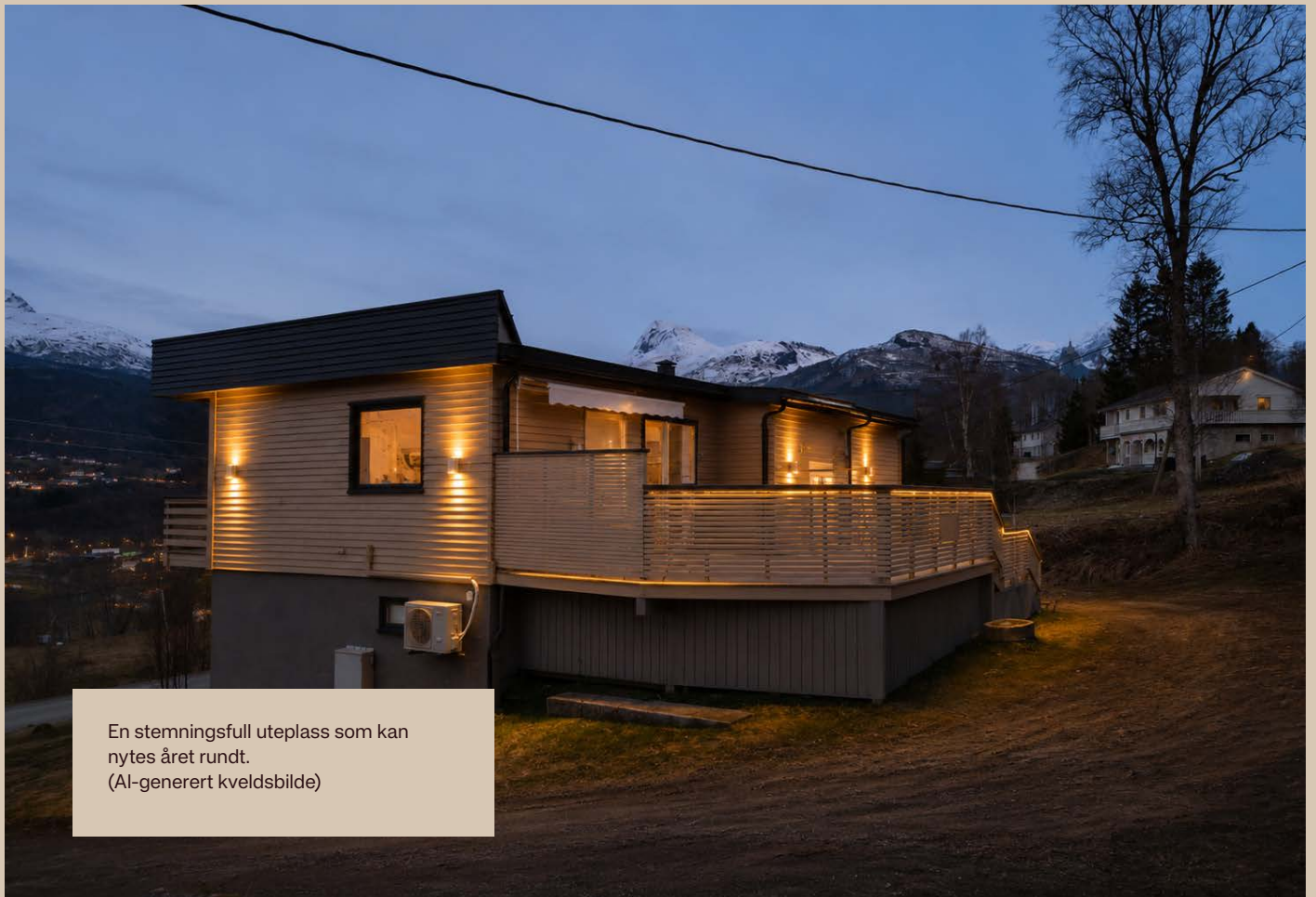
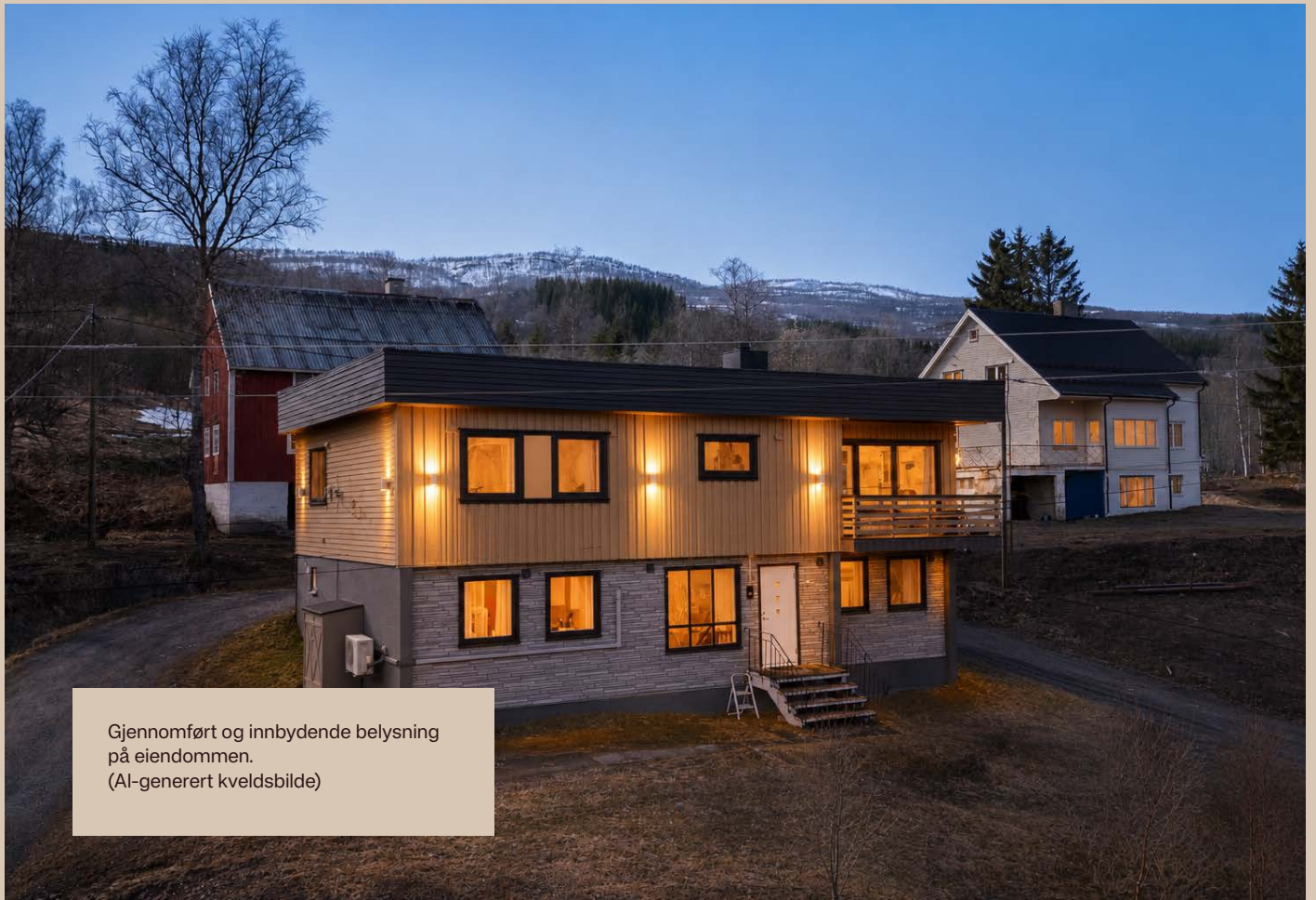
Velkommen til
din nye bolig

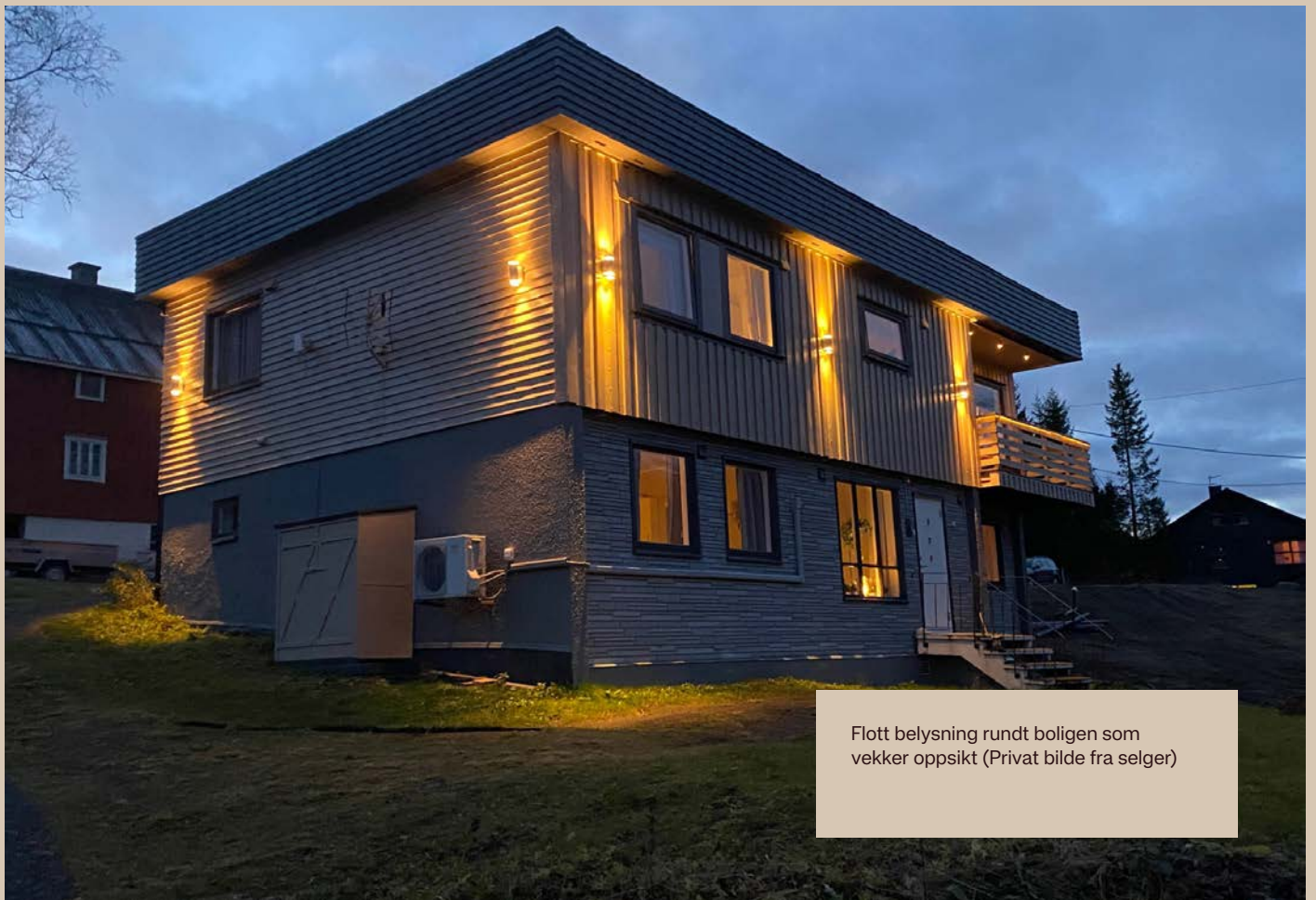




Velkommen til Kystkulturveien 292!
Foto: Willem Mathlener







Flott belysning rundt boligen som vekker oppsikt (Privat bilde fra selger)



Flott hage med plen på eiendommen (Privat bilde fra selger)

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 500 000,-

OMKOSTNING KJØPER

63 590,-

TOTALPRIS

2 563 590,-

BRA-I/BRA TOTAL

176/176 kvm

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

ANTALL SOVEROM

3 godkjente soverom
2 innredet rom i underetg.

ETASJE

2

BYGGEÅR

1968

ENERGIKLASSE

G

TOMTEAREAL

588 m² (eiet)

Din megler



Ingve Hilstad

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF

ingve.hilstad@emera.no

+47 913 33 768

Jeg har vært eiendomsmegler siden juni 2019 etter endt utdannelse med bachelorgrad ved Handelshøgskolen i Bodø.

Jobben som eiendomsmegler byr på stor variasjon ved at ingen dager er like, det er med på å gjøre jobben motiverende. Denne variasjon og alle typer mennesker man møter gjør denne jobben så spennende! Ingen salg er for små og ingen jobb er for stor.

Jeg ønsker at din bolig skal fremstilles på best mulig måte og nå ut til flest mulige potensielle kjøpere, samt gi informasjon under hele prosessen til både deg som selger og dine interessenter.

Som megler legger jeg vekt på detaljer, tilgjengelighet og et godt resultat.

Jeg promoterer også en del av jobben jeg gjør via min Instagram: <https://www.instagram.com/meglerhilstad/>

Skal du selge enebolig, rekkehus, tomt, leilighet eller fritidsbolig?

Lurer du på hva din bolig er verdt eller ønsker verdivurdering i forbindelse med refinansiering av lån?

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat!



Innholdsrik og velholdt familievennlig enebolig med flott utsikt

Velkommen til Kystkulturveien 292!

En innholdsrik enebolig med stor veranda og flott utsikt over fjord og fjell.

Dette er en bolig som har gjennomgått betydelige oppgraderinger. Hovedetasjen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en stor veranda hvor utsikten kan nytes. Etasjen har en praktisk planløsning med tre godkjente soverom og bad. I tillegg til to rom i underetasjen benyttet som soverom nr. 4 og 5 (Ikke omsøkt etter endring).

Høydepunkter:

Nytt tak og beslag fra 2021

Oppgradert veranda (2024-25)

Utvendig malt kledning og vinduer i 2025

To varmepumper

Flislagt bad i 1. etg. med varmekabler

Praktisk dusjrom og vaskerom i underetasjen

Ny ytterdør fra 2024

Eiendommen ligger i Gratangsbotn, med utsikt mot fjord og flotte fjell. Dette er et område som kombinerer roen fra naturen med nærhet til det du trenger i hverdagen.

Fra boligen er det direkte tilgang til et landskap som byr på opplevelser året rundt, fra skikjøring og nordlysjakt om vinteren til fotturer og fiske i sommerhalvåret.

For den turglade er mulighetene mange. Toppturer til Spanstinden eller enklere familieturer til dagsturhytta Snolke er populære mål.

Vinterstid er Gratangsfjellet et kjent område for ski- og toppturer, med en sesong som ofte strekker seg til langt utpå våren.

Kystkulturen står også sterkt, med Foldvik Brygger og Nordnorsk Båtmuseum som viktige samlingspunkter i kommunen.

De daglige gjøremålene er lett tilgjengelige.

Gratangsbotn skole for 1. til 10. trinn ligger kun et par kilometer unna.

Velkommen til visning



Boligen ligger på en skrående tomt med plenarealer og lett adkomst





Den store verandaen har god plass til både sittegruppe og grill, og ble oppgradert i 2024-2025.





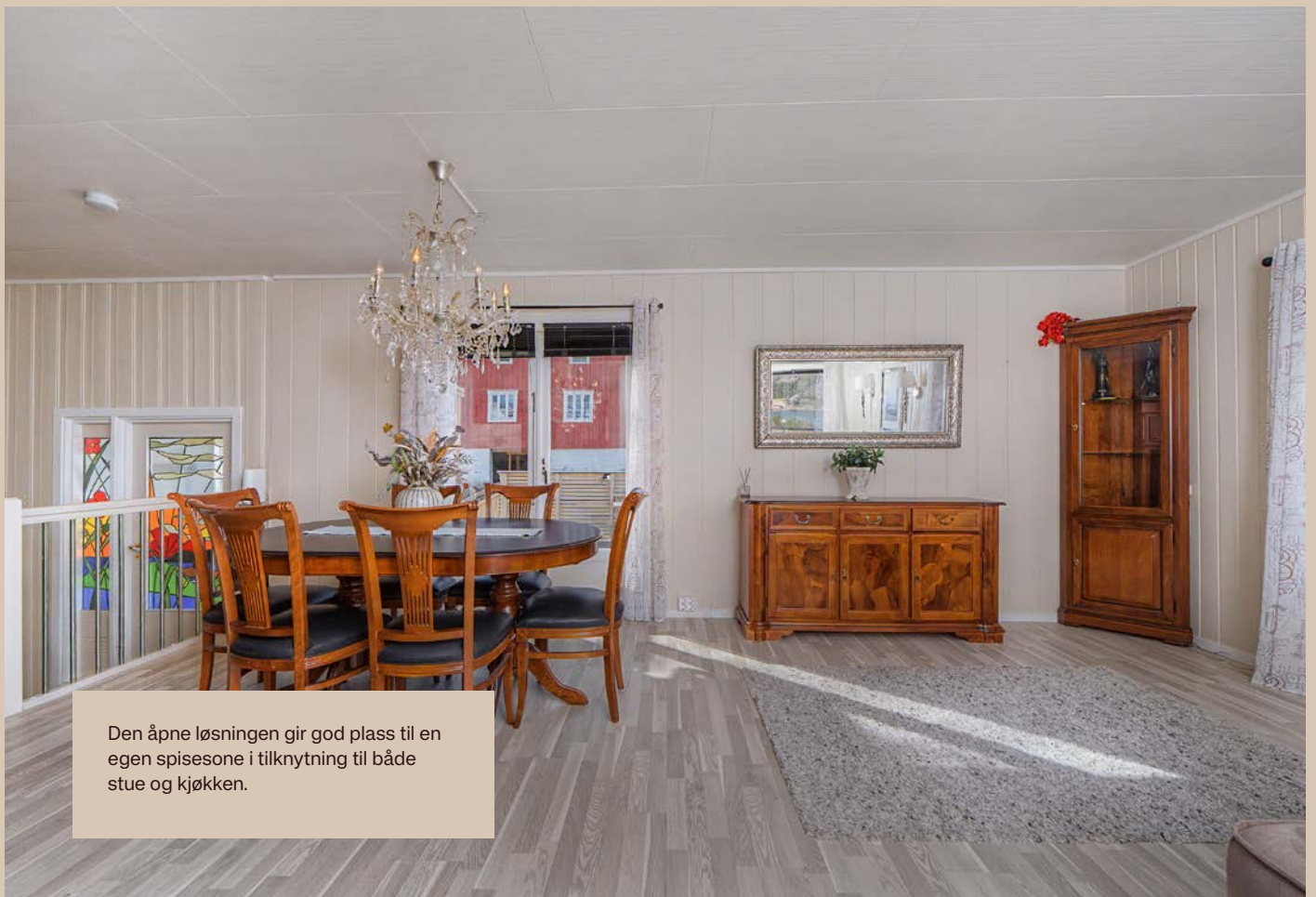


Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser i Gratangen, med nærhet til både fjord og fjell





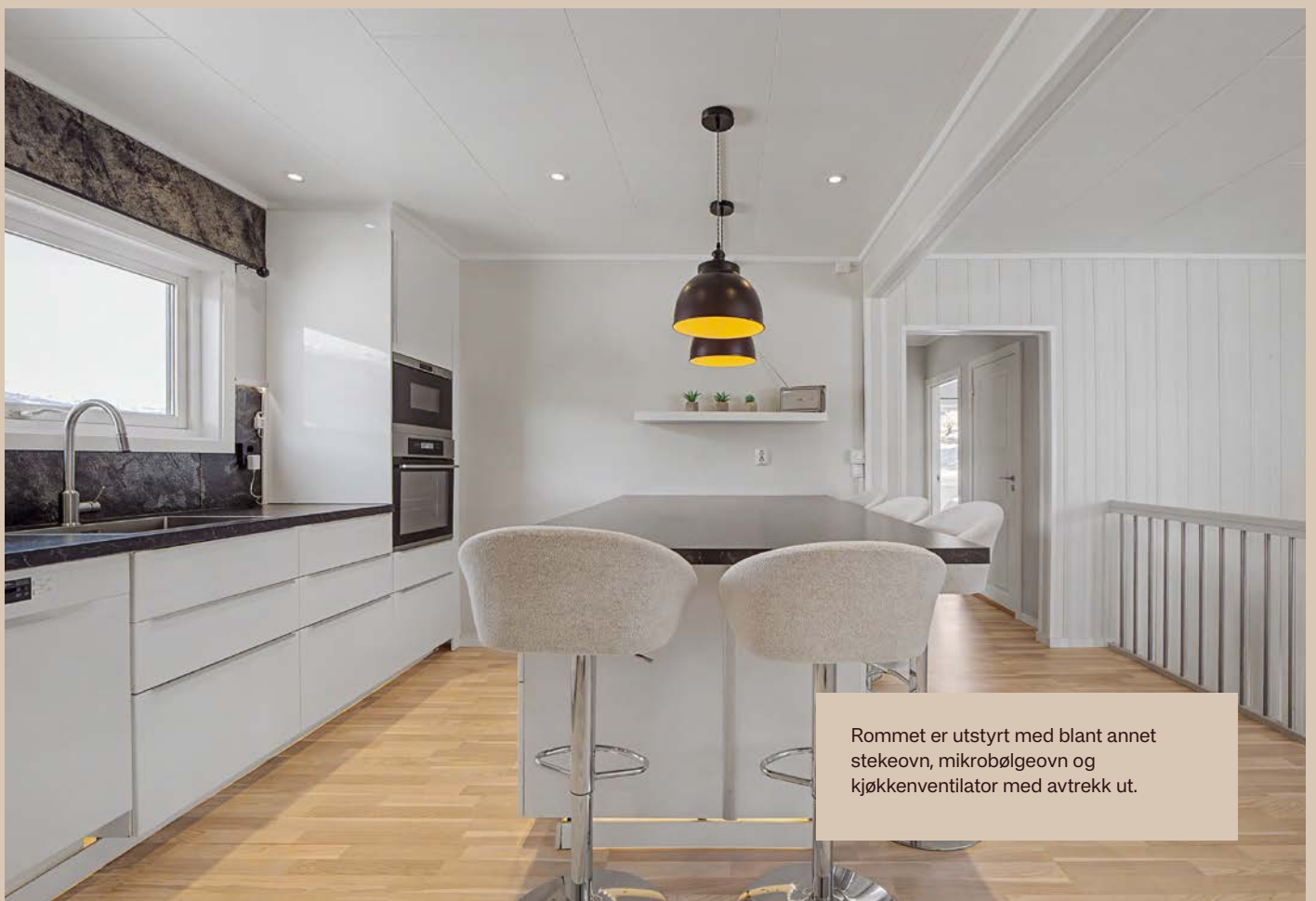
Stuen i første etasje har plass til en romslig sofagruppe og utgang til en balkong med storslått utsikt.



Den åpne løsningen gir god plass til en egen spisesone i tilknytning til både stue og kjøkken.



Kjøkkenet har en praktisk øy med sitteplasser og innredning med glatte fronter



Rommet er utstyrt med blant annet stekeovn, mikrobølgeovn og kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Badet i første etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler og veggmontert toalett.



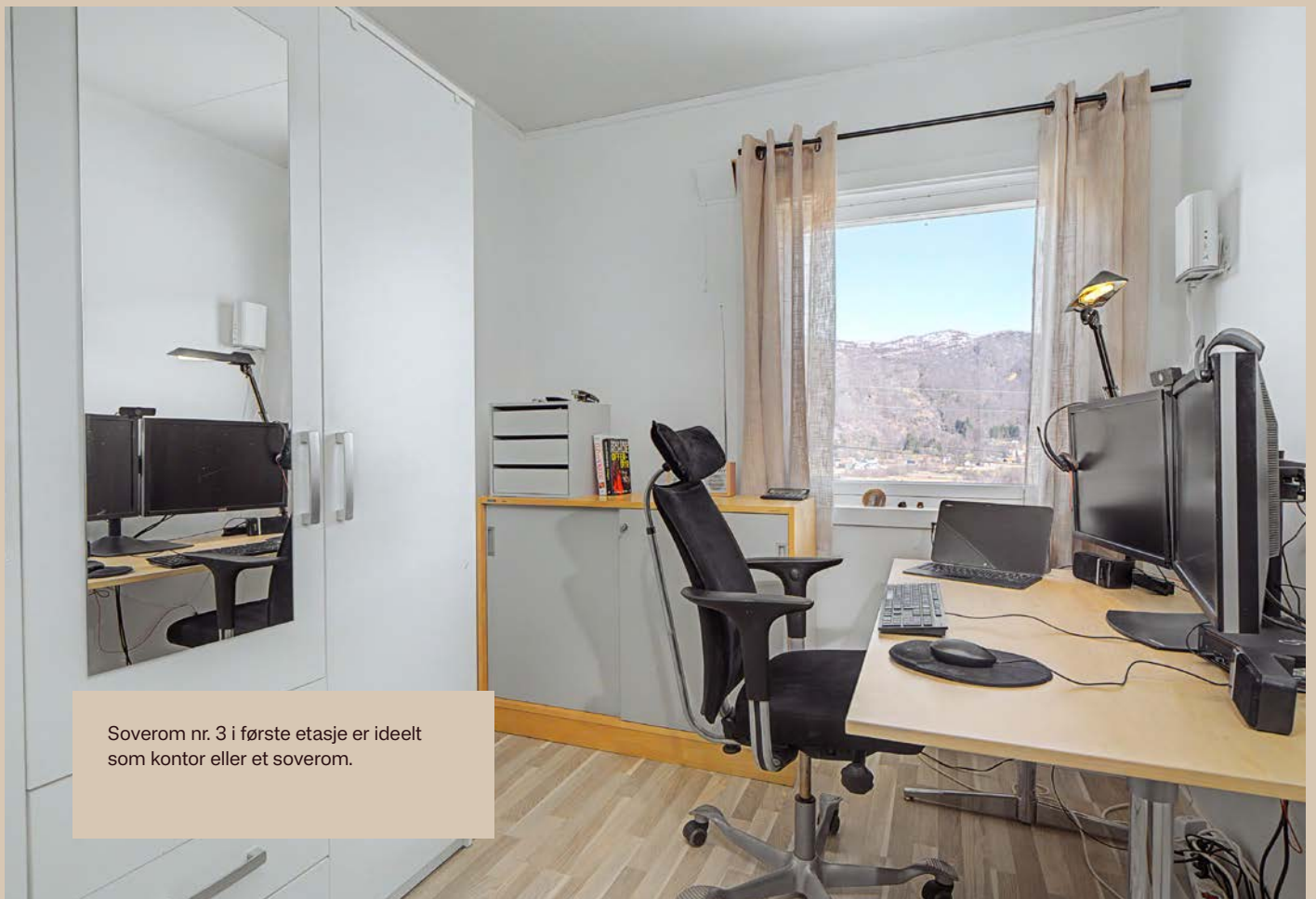
Dusjhjørne med stilrene glassvegger og en moderne servanttinnredning. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt vifte.



Ett av tre soverom i første etasje, med overflater som nylig er pusset opp.



Soverom nr. 2, ideelt som barnerom, gjesterom eller TV-stue.



Soverom nr. 3 i første etasje er ideelt som kontor eller et soverom.



En dør med glassmaleri mellom stuen og vindfanget i 1. etasjen gir et unikt preg på interiøret.

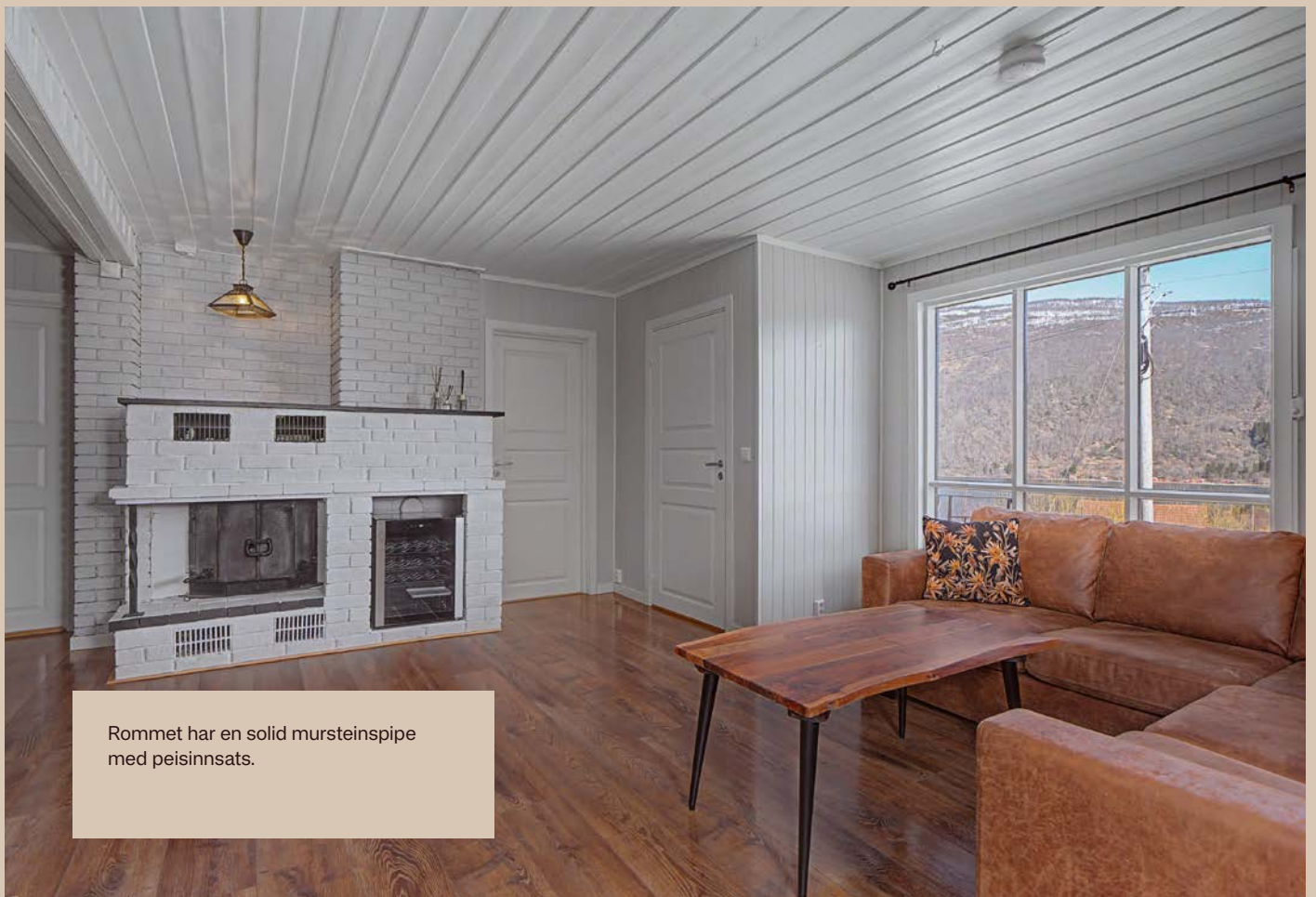


Gangen binder rommene i etasjen sammen og har, som resten av boligen, nyere fabrikkmalte fyllingsdører.





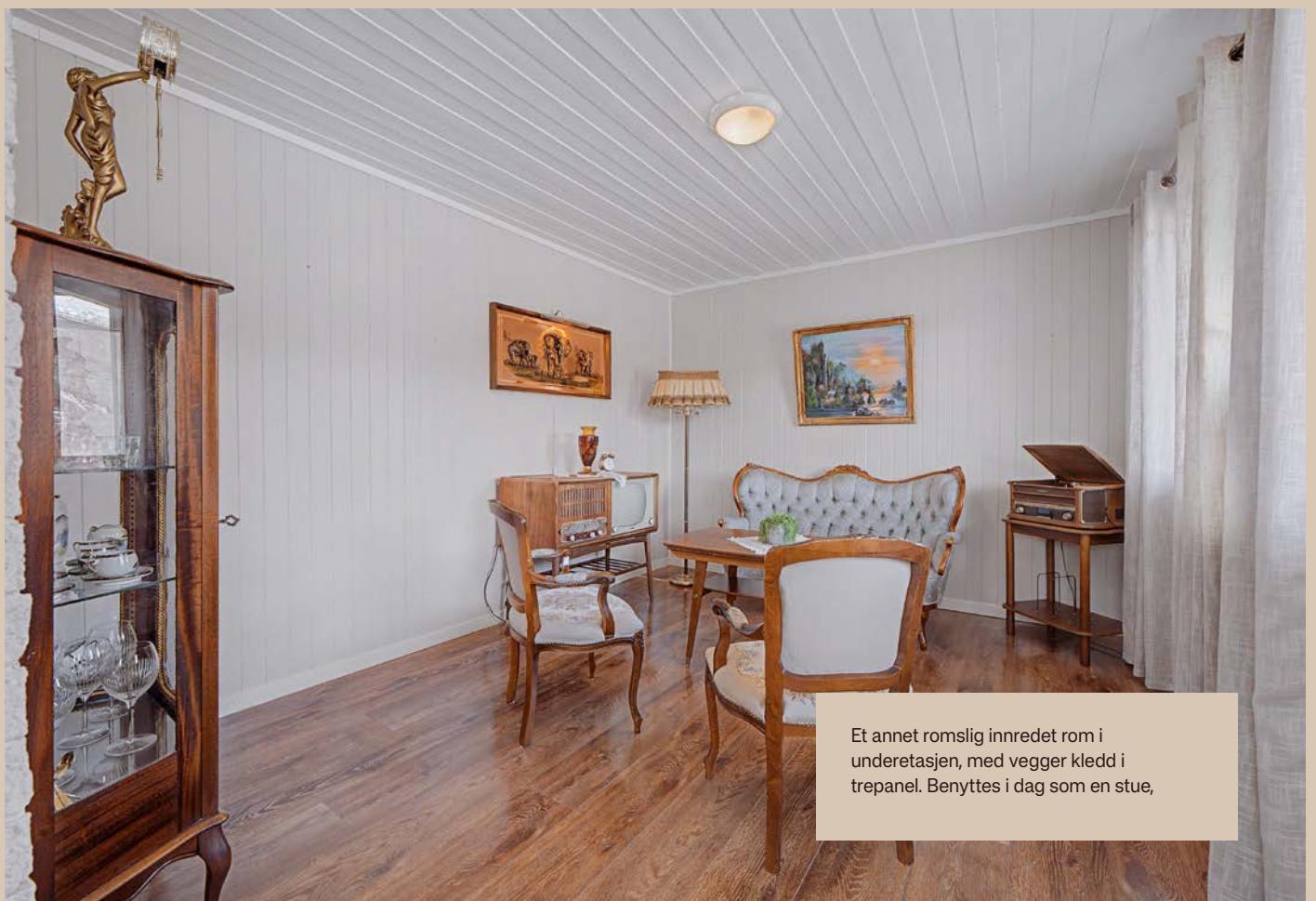
Stor stue i underetasjen med laminatgulv og luft-til-luft varmepumpe for effektiv oppvarming.



Rommet har en solid mursteinspipe med peisinnsett.



Innredet rom i underetasjen med praktisk servanttinnredning og plass til dobbeltseng. Rommet benyttes i dag



Et annet romslig innredet rom i underetasjen, med vegger kledd i trepanel. Benyttes i dag som en stue,



Praktisk vaskerom i underetasjen med opplegg for vaskemaskin, skyllekar og gode lagringsmuligheter i hyller.



Dusjrommet i underetasjen har flislagt gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på veggene.



Separat toalettrom i underetasjen med WC, servant og flislagt gulv.



Fasaden har en kombinasjon av liggende og stående bordkledning, som ble malt med tre strøk i 2025.



Ny stor veranda med rekkverk fra 2024-2025.



Utsikt fra eiendommen mot nærområdet og fjellene.



Gulvene i stue og spisestue har laminat, mens veggene har en kombinasjon av trepanel og murt forblending

Plantegning





1. Etasje



Kjeller

KYSTKULTURVEIEN 292

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 500 000

Omkostning kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

62 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

63 590 (Omkostninger totalt)

2 563 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 2 563 590

Verditakst

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Kr 19 336 (2025)

Informasjon: De kommunale avgiftene fra kommunen utgjorde kr 19 336 for 2025. Dette beløpet er oppgitt som en samlet post for kommunale eiendomsavgifter. Det oppgitte beløpet kan avvike for avgifter i 2026.

Beløpet for kommunale avgifter er oppgitt av kommunen, det er ikke spesifisert hva som inngår i disse avgiftene.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Mobilt 5G-nettverk fra Telenor er installert på eiendommen. Kjøper må tegne eget abonnement.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 364 335 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 1 457 339 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gratangsbotn, med utsikt mot fjord og flotte fjell. Dette er et område som kombinerer roen fra naturen med nærhet til det du trenger i hverdagen. Fra boligen er det direkte tilgang til et landskap som byr på opplevelser året rundt, fra skikjøring og nordlys jakt om vinteren til fotturer og fiske i sommerhalvåret.

For den turglade er mulighetene mange. Toppturer til Spanstinden eller enklere familieturer til dagsturhytta Snolke er populære mål. Vinterstid er Gratangsfjellet et kjent område for ski- og toppturer, med en sesong som ofte strekker seg til langt utpå våren. Kystkulturen står også sterkt, med Foldvik Brygger og Nordnorsk Båtmuseum som viktige samlingspunkter i kommunen.

De daglige gjøremålene er lett tilgjengelige. Gratangsbotn skole for 1. til 10. trinn ligger kun et par kilometer unna. Kommunesenteret Årstein nås med en kort kjøretur på rundt seks minutter og har dagligvarebutikk, post og legesenter. For et større utvalg av tjenester og butikker er det omtrent 18 kilometer til Bjerkvik og 35 kilometer videre til Narvik. Kort vil til næringsområdet i Bjerkvik/Kvannaldalen.

Parkering

Parkering på egen tomt med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 588 m²

Tomten er skrående og opparbeidet med plenarealer, samt gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Eiendommen har rett til å benytte eksisterende gårdsveg (skogsvegen) som tilkomst i fellesskap med hovedbruket, ref. skylddelingsforretning.

Eiendommen ble etablert ved skylddeling i 1969, og

grensene er ikke koordinatfestet ved en nyere oppmålingsforretning. Arealet er hentet fra matrikkelen, og det tas forbehold om at det faktiske arealet kan avvike.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg av våning datert 25.08.1969. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Det er foretatt endringer i underetasjen sammenlignet med de opprinnelige tegningene, hvor rom opprinnelig definert som arbeidsrom, stryke-/tørkerom, hobbyrom og matbod er omdisponert til soverom og kjellerstue. I tillegg er en matbod fjernet og en gang integrert i en ny bod. Bruksendring fra tilleggsdel (som stryke-/tørkerom og matbod) til rom for varig opphold (hoveddel) er normalt søknadspliktig. Videre er en integrert garasje i underetasjen, som er inntegnet på de godkjente tegningene, ikke oppført.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 25.08.1969.

Innhold

Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, stue/kjøkken, tre soverom og bad.
Underetasje: Vindfang, kjellerstue, to rom (benyttes som soverom), vaskerom, toalettrom, dusjrom og to boder.

Veranda og balkong på samlet 39 m² med utgang fra stuen.

Areal

BRA - i: 176 m²
BRA totalt: 176 m²
TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 84 m²

1. etasje
BRA-i: 92 m²

TBA fordelt på etasje
1. etasje 39 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheden.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

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.

Standard

Eneboligen fra 1968 er fordelt over to plan og har gjennomgått en rekke oppgraderinger de senere årene. Fasaden er malt i 2025, grunnmuren utbedret og malt samme år, ny ytterdør montert i 2024, og rekkverk samt uteplasser er oppgradert i 2024–2025. Innvendig er stue, kjøkken og soverom overflateoppusset, og det elektriske anlegget er i stor grad skiftet. Boligen har luft-til-luft varmepumper og en mursteinspipe med peis med innsats. Det er veranda og balkong med utgang fra stuen, med et samlet uteareal på 39 m². Underetasjen inneholder rom som er omdisponert fra tilleggsdeler til soverom og stue uten at søknadspliktig bruksendring er gjennomført - dette må kjøper ta høyde for. Tilstandsrapporten avdekker flere forhold som krever oppfølging, særlig knyttet til våtrom, konstruksjoner under terreng og terrasse/balkong.

Entré 1. etasje:

Ny ytterdør fra 2024 møter deg i vindfanget. Innvendig er det nye fabrikkmalte fyllingsdører. Herfra leder en malt tretrapp ned til underetasjen, og gangen åpner seg mot stuen og kjøkkenet.

Stue 1. etasje:

Stuen er et romslig rom med plass til sofagruppe og spisebord. Luft-til-luft varmepumpe er montert på veggen. Store vinduer slipper inn godt dagslys, og fra stuen er det utgang til veranda og balkong. Overflateoppussing er utført.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet er oppgradert med glatte fronter og kjøkkenøy med plass til barstoler. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøle-/fryseskap, micro, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er oppgradert med belysning og detaljer. Det er registrert skader og svelling i skjøter på kjøkkengulvet, og det mangler lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin og oppvaskkum.

Veranda og balkong:

Fra stuen er det utgang til en veranda og balkong med et samlet areal på 39 m². Rekkverket er oppgradert i 2024–2025. Terrassen har plass til sittegruppe og grill. Merk at det er påvist råteskader i konstruksjonen på balkongen som ikke er ferdig utbedret, og ytterligere undersøkelser og utbedring er nødvendig.

Soverom 1. etasje:

De tre soverommene i 1. etasje er alle overflateoppusset. Rommene har plass til dobbeltseng med nattbord og garderobeløsninger. Gang med nye fabrikkmalte fyllingsdører skiller soverommene fra stue og kjøkken.

Bad 1. etasje:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Vegger har baderomsplater, taket er malt. Ventilasjon med elektrisk styrt vifte. Badet har et

vedlikeholdsbehov: det er registrert fuktskader i skjøter og nedre del av baderomsplatene, og tilliggende konstruksjoner viser indikasjoner på fuktpåvirkning.

Innvendig trapp:

Den malte tretrappen forbinder 1. etasje med underetasjen. Et særpreg ved trappen er vinduet med fargerike blyglassruter - et dekorativt innslag som gir trappehuset karakter.

Underetasje stue/innredede rom:

Underetasjen har entré/vindfang med nye fabrikkmalte fyllingsdører, en kjellerstue og to innredede rom som i dag benyttes som soverom. Disse rommene er omdisponert fra tilleggsdeler (arbeidsrom, stryke-/tørkerom og hobbyrom) uten at søknadspliktig bruksendring er gjennomført. Rommene er overflateoppusset. Det er registrert høydeavvik i gulv i underetasjen, og det pågår utbedring av råteskader som ikke er ferdigstilt.

Stuen er et romslig rom med plass til sofagruppe. Den hvitmalte mursteinspipa med peis med innsats dominerer én vegg og gir rommet karakter – merk at det per i dag foreligger fyringsforbud på pipa, og røykrør og skorstein må utbedres og godkjennes før bruk. Luft-til-luft varmepumpe er montert på veggen. Store vinduer slipper inn godt dagslys. Overflateoppussing er utført.

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet har malte flater på vegger, malte himlingsplater og maltbetong på gulv. Det er opplegg for vaskemaskin ved skyllekar. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov og oppfyller ikke dagens krav til tettesjikt og funksjon.

Toalettrom underetasje:

Toalettrommet har flislagt gulv, baderomsplater på vegger og malte himlingsplater. WC med innredning med nedfelt servant. Rommet mangler mekanisk ventilasjon.

Dusjrom underetasje:

Dusjrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og himlingsplater i taket. Det er dusjvegger/hjørne og ventilasjon med elektrisk styrt vifte og naturlig ventilasjon. Dusjrommet har et vedlikeholdsbehov: det er registrert synlige fukt-/råteskader i nedre del av dusjsonen, og fallforhold og tettesjikt er ikke i henhold til krav.

Overflater:

Gulv: Laminat i stue og soverom. Fliser på bad, toalettrom og dusjrom. Malt betong på vaskerom.
Vegger: Trepanel, malte plater, murt forblending.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Lagring:

I underetasjen er det to boder. Gang mot potetkjeller er innlemmet i ny bod. Det er også etablert utvendig lagring under veranda og en liten bod på den ene kortveggen av boligen.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Oppvaskmaskin på kjøkken medfølger ikke i salget.
Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som

legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Eidstø AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja
Beskrivelse Fyringsforbud. Med den mangel som fremkom i tilstandsrapport ved nåværende eiers kjøp av eiendommen.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja

Beskrivelse Eldre hus med de skjevheter som fremkom i tilstandsrapport ved mitt kjøp av eiendommen 2023. Har ikke registrert noen form for utettheter i huset.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Div. utbedringer, oppgraderinger og utskiftninger i forb. med oppussing inn og utvendig.

Arbeid utført av: Eier er elinstallatør av yrke, og har arbeidet i en årrekke som autorisert installatør for bl.a IMES AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse Rekkverk altan mot sør.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklærings skjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 24.10.2012, 25.10.2012

Modernisert/Påkostet år: 2025-2017

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:

- Boligen ble påkoblet kommunalt avløpsanlegg, og septiktank ble fjernet
- Tomt ryddet og opparbeidet, inkludert hellegang ved inngang
- Grunnmur utbedret og malt
- Kledning og vinduer malt
- Nytt rekkverk og oppgradering av altaner og trapper, inkludert utbedring av råteskader

2024:

- Ny ytterdør
- Vedlikehold av pipehatt og takbeslag

2021:

- Ny takteking med asfaltteking og nye takbeslag

2019:

- Oppgradert bad i 1. etasje
- Etablert ny drenering og fuktsikring med bølgepapp og topplister på tre sider av grunnmuren
- Installert innvendige vannledninger av typen rør-i-rør
- Skiftet store deler av innvendige avløpsrør

2017:

- Elektrisk anlegg oppgradert i store deler av boligen, inkludert montering av nytt utvendig inntak og målerskap

Andre moderniseringer:

- Oppgradert kjøkken og oppgradert elektrisk anlegg i tilknyttede rom
- Oppgradert utvendig belysning og elektriske installasjoner

Bebyggelsen

På eiendommen står det en enebolig i to etasjer.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er

ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05.06.2026.

Bygning:

Enebolig oppført i 1968. Bygningen er oppført med konstruksjonsløsninger og byggemetoder som var vanlige på oppføringstidspunktet. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med fasade/kledning av liggende/stående bordkledning, pussede overflater og fasadeplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har betonggrunnmur med ukjent fundament og er bygget på ukjent byggegrunn. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tak:

Taktekkingen er av asfalttekkning fra 2021. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Nedløp og beslag er i metall. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Pipe/Ildsted:

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt eldre vinduer med koblet glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Innvendig har boligen nye fabrikkmalte fyllingsdører.

Trapper/adkomst:

Utvendig trapp i betong med rekkverk av stål. Innvendig er det en malt tretrapp.

Balkong/terrasse:

Veranda og balkong med utgang fra stue. Samlet terrasse- og balkongareal er 39 m².

VVS-installasjoner:

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

kobber/jern. Rør-i-rør-systemet er fra 2017-2019.

Avløpsrør er av støpejern og plast, hvor store deler ble skiftet i 2017-2019. Skjulte avløpsledninger er av ukjent type. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Ventilasjon:

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Bad i 1. etasje og dusjrom i underetasje har elektrisk styrt vifte. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:

Det er installert luft-til-luft varmpumper.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er hovedsakelig oppgradert, men med deler igjen fra byggeår. Anlegget har skjult og åpen løsning med sikringsskap med automatsikringer. Eier opplyser at anlegget i stor grad er nytt, med unntak av kontor i hovedetasjen. Anlegget ble skiftet i 2017 av autorisert installatør, og rom som er renover/oppusset av nåværende eier har helt nytt el-anlegg. Nytt inntak og målerskap ble montert utvendig i 2017.

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

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.

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.

- 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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | 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. 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.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | 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. 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

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Pipe og ildsted | 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 sprekk i røykrør. Det er også registrert sprekker i fuger i tegl/murt forblending. Forholdene skyldes trolig alder, slitasje og manglende vedlikehold. 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.

- Rom Under Terreng | 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. 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.

- 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling | 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. Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting 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.

- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Ved fuktundersøkelser (uten hulltaking) er det påvist indikasjoner på fuktskader. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes. Forholdet indikere fuktpåvirkning med risiko for videre utvikling av skade i konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare omfang og årsak, samt nødvendige utbedringer.

- Underetasje Vaskerom - Generell | 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. 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 byggetekniske forskrifter (TEK). På grunn av høy alder og usikkerhet rundt fuktsikring vurderes tilstandsgrad TG3, da våtrommet nærmer seg eller har passert forventet levetid.

- Underetasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | 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. 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. 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.

- Underetasje Dusjrom - Overflater vegger og himling | 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. 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.

- Underetasje Dusjrom - Overflater Gulv | 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. 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.

- Underetasje Dusjrom - Sluk, membran og tettesjikt | 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. 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.

- Underetasje Dusjrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. 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 fallforhold slik at krav til funksjon og fuktsikkerhet oppfylles.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Nedløp og beslag | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre beslag på vinduer. Forholdet gir økt risiko for korrosjon, svekket funksjon og fuktinntrengning. Vedlikehold og eventuell utskifting av beslag bør påregnes.

- Veggkonstruksjon | 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. 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.

- Vinduer | 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. 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.

- Dører | Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. 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. 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.

- Utvendige trapper | Betongtrapp har noe mosegroing og mindre skjevheter. Forholdene kan gi redusert sikkerhet ved bruk og økt slitasje over tid. Rengjøring og vedlikehold anbefales. Videre oppfølging av skjevheter bør vurderes.

- Overflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulv har slitasje med riper og hakk. I stue/kjøkken er det overflateskader, svelling i skjøter og åpne skjøter, samt noe svikt/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. 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.

- Innvendige trapper | Det er registrert små hakk i enkelte trinn. Forholdet er i hovedsak kosmetisk, men kan gi økt slitasje over tid. Overflateutbedring og vedlikehold anbefales.

- Innvendige dører | 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 byggskum på karm. Det er registrert svelling på nedre del av dører til våtrom. Forholdene gir redusert funksjon og kan indikere fukt påvirkning på dører til våtrom. Justering og utbedring av dører/karm anbefales. Fuktårsak bør vurderes, og skadede dører må utbedres eller skiftes ved behov.

- Vannledninger | 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. 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.

- Avløpsrør | 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. 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

- Varmesentral | Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank | Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Fuktsikring og drenering | 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. Forholdene gir økt risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen. Kontroll av drenering og utvendig tettesjikt anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert sprekke i grunnmur og i pussede/tresonitt overflater på vaskerom. Øvrige vegger er utlektet og kledd, slik at tilstand på bakliggende mur er ukjent. Lokal utbedring må utføres. Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen og gir usikkerhet rundt skjulte skader. Videre undersøkelser anbefales.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet

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

- 1. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning | 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. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det må påregnes lokal utbedring/utskifting. 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 Bad - Overflater Gulv | 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 sprekke/mangler i fuge ved toalett-kasse. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Fuger bør skiftes ut. 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 - Sluk, membran og tettesjikt | Membranen bak innebygd systerne har ukjent utførelse. Det er også usikker utførelse av tettesjikt/membran ved dør, da dokumentasjon på membranoppkant ikke foreligger. Innhent dokumentasjon, om mulig. Forholdene gir usikker tetthet og økt risiko for skjulte fuktskader. Videre undersøkelser anbefales. Utbedring av tettesjikt må påregnes ved behov.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Servant har hakk. Det er mindre skader på innredning, herunder laminat benkeplate. 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 - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Underetasje Dusjrom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Takkonstruksjon/Loft | Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Kryp Kjeller | Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. 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 krypkjelleren. Det er ikke adkomst til hele krypkjelleren, 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. 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.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

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.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er

kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installasjoner elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Kystkulturveien 292, 9470 GRATANGEN

Gnr. 50, bnr. 87, ideell andel 1/1
i Gratangen kommune.

Selger

Stein Harald Bønes

Forsikring

Forsikringsselskap: Eika

Polisenummer forsikring: 7281612

Energiklasse

G

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget,

energimerking settet da automatisk til G. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Oppvarming med varmpumper luft til luft og peis med innsats. Det er elektriske varmekabler på gulvet på bad i 1. etasje og på gulvet på dusjrom i underetasje.

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann-/feiertilsyn, opplyst å skyldes sprekk i røykrør. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Årlig strømforbruk er ikke opplyst. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplanen for Gratangen kommune. Arealbruken er i planen avsatt til LNF-område (Landbruks-, natur- og friluftsmål).

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få

konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Info om eventuelle situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5516/50/87:

02.07.1969 - Dokumentnr: 1515 - Bestemmelse om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæringen gir eier av eiendommen tillatelse til å legge vann- og kloakkledninger under, langs eller til fylkesveg Storfossen-Foldvik. Arbeidet skal utføres etter anvisning fra Statens Vegvesen. Eier er ansvarlig for eventuelle skader og forpliktet til å kontakte andre ledningseiere.

Eier er også forpliktet til å endre eller fjerne ledningsanlegget for egen regning dersom Vegvesenet finner det nødvendig.

09.01.1976 - Dokumentnr: 46 - Bestemmelse om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om stikkrenne

Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæringen gir eier av eiendommen tillatelse til å legge vann- og kloakkledninger under, langs eller til Riksveg 825. Ledningene skal legges i frostfri dybde, og arbeidet skal utføres etter anvisning fra Statens Vegvesen. Eier er ansvarlig for skader, plikter å kontakte andre ledningseiere, og må endre eller fjerne anlegget for egen

regning ved behov. Vegvesenet utfører reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke mot betaling.

01.01.2020 - Dokumentnr: 525097 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 1919 GNR: 50 BNR: 87

01.01.2024 - Dokumentnr: 742284 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 5414 GNR: 50 BNR: 87

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Avløp er via privat anlegg (septiktank).

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Kommunen har i sine opplysninger opplyst at eiendommer har septik, selger opplyst at eiendommen nå er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Deler av private avløpsrør deles med nabo. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://>

www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær

gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke

oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud

og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmevlere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera

eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport datert 05.06.2026
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 70 000,00
 Grunnpakke kr 5 500,00
 Markedspakke kr 18 750,00
 Oppgjørshonorar 12 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 10 490,00
 Visning kr 2 500,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 15 545,00

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 135 685,00
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Ingve Hilstad
 Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
ingve.hilstad@emera.no
 Tlf: 913 33 768

Ansvarlig megler

Ingve Hilstad
 Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
ingve.hilstad@emera.no
 Tlf: 913 33 768

Meglerforetaket

Narvik Eiendomsmegling AS
 Organisasjonsnummer 937249020
 Kongensgate 44,
 Tlf: 913 33 768

Salgsoppgavedato

06.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og

alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

KYSTKULTURVEIEN 292

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Narvik	
Oppdragsnr.	
06260003	
Selger 1 navn	
Stein Harald Bønes	
Gateadresse	
Kystkulturveien 292	
Poststed	Postnr
GRATANGEN	9470
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	7281612

Document reference: 06260003

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

Initialer selger: SHB

1

- 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
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 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

- 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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 eiendomsmegleren 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
Stein Harald Bønes	d6c2707524c94c81228bd 37898a34d7c2ed76b7b	05.06.2026 14:47:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 06260003

- 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>

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 befaring.

Rapporten erstatter verken eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er utarbeidet som et verktøy for å 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 kjøøl/fryseskap,micro,stekeovn og komfyrvakt.

AVTREKK:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[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 tett 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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

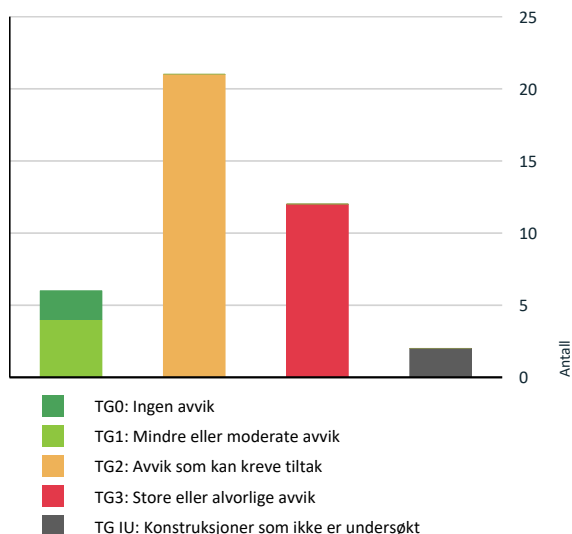
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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.

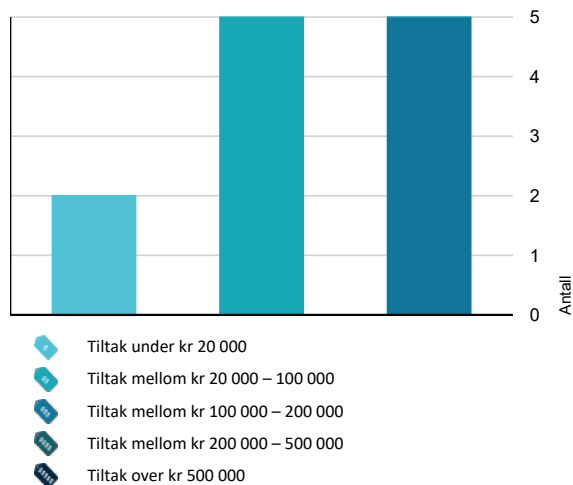
Sammendrag av boligens tilstand

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/rekvirent 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.

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.

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 svertning 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 tilluftsventilering, 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 adgang til deler av krypkjelleren. 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 grunn 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. 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.

! 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 innsettingsdetaljer. Det er avvik:

! 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 svikt/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.

! 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 > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Utvendig tetting/fuksikring 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.

- !** **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert sprekke i grunnmur og i pussede/tresonitt overflater på vaskerom. Øvrige vegger er utlekket 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 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.

- !** **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 silikonerings mellom sokkelflis og bunnprofil. Det er også sprekke/mangler i fuge ved toalettkasse.

- !** **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

1 TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av asfaltteking.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Eier opplyser at takteking er fra 2021.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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

1 TO 2 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.

TO2 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.

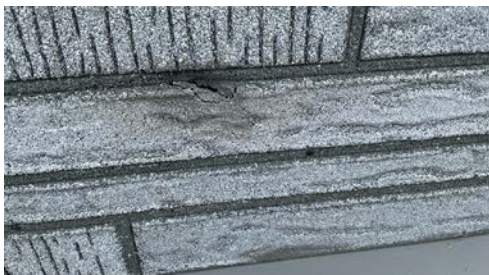
Det er ingen/liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning har sprekker/skader, og det er enkelte skader på fasadeplater.

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.



TOJU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

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.

TO2 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.



102 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- 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.

103 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.



INNSENDIG

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 slitasjegrad 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 svikt/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.

TG 3 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



TG 3 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.

IG 2 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.

IG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig 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 byggskum 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. Fukttårsak 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.

Årstell: 2019

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD 1.ETG

1TG 3 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

1TG 2 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.

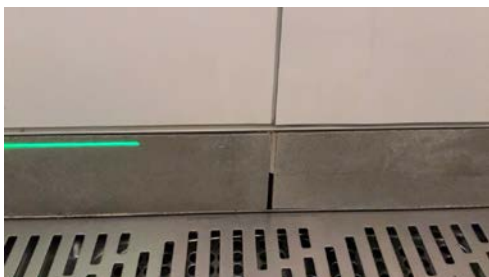
Det er forhold ved våtrommet som kan medføre at vann ikke ledes til sluk da fallforhold og høydeforskjell er ikke i henhold til krav. Det er registrert riss/sprekker i flisfuger, manglende fugemasse i sokkelflis og manglende silikonering mellom sokkelflis og bunnprofil. Det er også sprekk/mangler i fuge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

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

1 TO 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

1 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 systerne.
- 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

1 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

1 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 fuktpåvirkning 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 dusjsonen

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 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 byggetekniske 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. Fuktvotemåling (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 dusjsone, med svelling i plater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig, og er ikke silikonerert i underkant mot bunnprofil og i skjøter. Platene er heller ikke tilstrekkelig klemt/festet.

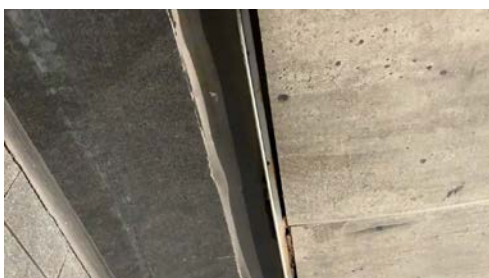
Konsekvens/tiltak

- 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

103 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 silikonerert 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

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

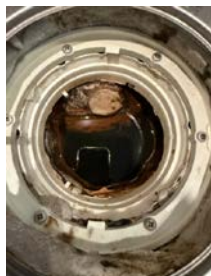
- Membran/tettesjikt må legges.
- Både sluket og membranen må skiftes.

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.

Fuktvotemåling (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 kjøl/frysenskap, 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/utsiftning.

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 > TOALETTRUM

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 tilluftsventilering, 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 inneklima 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

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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



IG 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.

IG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

IG 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.



TO2 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 bygningsesakkyndig 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.
Sikringsskap 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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

1.02 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

1.02 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Ukjent fundament

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekke i grunnmur og i pussede/tresonitt overflater på vaskerom. Øvrige vegger er utlekket 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

1 TG 0 Terrenforhold

Beskrivelse

Tomten skråner

1 TG 2 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 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 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

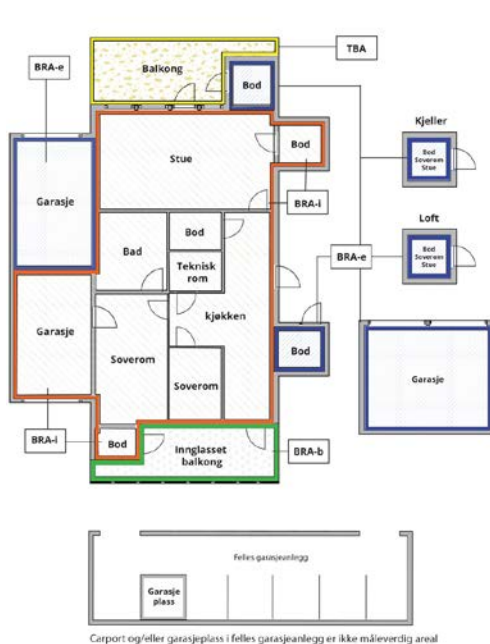
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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).

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.
- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig 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 fysisk inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HS1862>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Åse Selnes

Gratangsbotn.

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.	Sak 35/68
Dato, avsluttende synsforr.	23/8 69

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

Ovennevnte byggearbeid 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 23/8-69
Gratangen kommune
Bygningsstjefen


Bestilling av eiendomsopplysninger i Gratangen kommune – Gnr.60 /Bnr.87

Boligens byggeår	1968
Finnes det tilbygg på boligen, samt byggeår for tilbygg	Nei
Grunnkart	Vedlagt
Målebrev/tomteareal	Skylddelingforretning – ikke målebrev
Eiendomsinformasjon fra Matrikkelutskrift	Vedlagt
Godkjente byggetegninger	Vedlagt
Gjeldende reguleringer med bestemmelser	Ligger i LNF områder.
Komm.avg. og gebyr. Beløpet oppgitt inkl. mva og totalt pr. år. Restanse Legalpantekrav	Utestående restanse per dags dato, kr. 3665. Kommunale eiendomsavgifter i 2025, var totalt på kr. 19335,97.
Bo og driveplikt	Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Vedlagt
Bygningsdata	Vedlagt
Offentlig/privat vei	Privat vei
Vann	Kommunalt anlegg
Septiktank/kloakk	Privat anlegg
Pipe og ildsted	Gratangen kommune har ingen dokumenter vedr. Pipe og ildsted, det er Ofoten Brann i Narvik som har dokumentene.
Planer /endringer som berører eiendommen	Nei
Spesielle forhold knyttet til tomten, naboeiendommer eller nær-området?	LNF område

TROMS
LANDBRUKSELSKAP
02043 25.11.68

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka. 192

TROMS
LANDBRUKSELSKAP
02043 25.11.68

Dagbok nr. 735 1969 14
OFOTEN
SORENSKRIVEREMOETE 4

Skylddelingsforretning

Tors dag, den 22. august 1968 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Sverrestad
g.-nr. 50 br.-nr. 8 av skyld mark 0,18 i Gratangen
herred. Forretningen er forlangt av Edv. Pedersen som utskiller en byggetomt til sin datter fru Åse Selnes, Gratangsbotn, og som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn samtliges

Ved forretningen møtte:
Av partene:³⁾ Edv. Pedersen og Håkon Selnes

Av naboer:³⁾ Fru Johan Andreassen var tilsakt men møtte ikke. Erling Thraning
Mennene valte til formann Erling Thraning

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾
Linjen går ut fra Riksvegen ved nedsatt merkestein i grense med Johan Andreassens eiendom og følger denne grense 24 meter i sydlig retning til nedsatt merkestein. Her bøyer linjen og går 32 meter i vestlig retning til ~~nedsatt~~ avmerket punkt, men da dette ble stående ett stykke inn på gårdsvegen ble merke-

1) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.
N. N.»
19
3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)
5) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.
6) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Enerett: Sem & Stenersen i Oslo 9-61.

193

steinen satt på yttre siden av vegen fem meter fra sistnevnte punkt. Fra dette punkt i gårdsvegen går linjen 30 meter i nordlig retning til nedsatt merkestein ovenfor Riksvegen, dog slik at Riksvegen danner grensepunktet for denne linje. En forutsetter at den nevnte gårdsveg blir flyttet ett stykke utover så den kommer unna grenselinjen. Fra sistnevnte punkt følger grenselinjen Riksvegen 33,5 m til utgangspunktet (østlig retning).

Som tilkomstveg skal den eksisterende gårdsveg (skogsvegen) benyttes i fellesskap med hovedbruket.

Parsellen skal videre ha rett til graving av grøfter for vann- og kloakledning over hovedbruket.

Skylddelingsforretningen
godkjennes:

Lørdag den 12/4-69. var undertegnede skylddelingsmenn samlet på ny, og man ble da enige om at bestemmelsen i overnevnte skylddelingsforrettnings lo. linje "En forutsetter at den nevnte gårdsveg blir flyttet ett stykke utover så den kommer unna grenselinjen" skal utgå da tomtens tilknytning til fylkesvegen gjør bestemmelsen overflødig for tilkomstvegens vedkommende.

Carl Ing Thunberg, Erik Fredriksen, August Hansen

Skylddelingsforretningen
godkjennes:

Omenni Pedersen, Edov. Pedersen

- | | |
|---|-----|
| 1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? | ja |
| 2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? | nei |
| 3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? | nei |

193

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? til byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for deⁿ fraskilte del ble bestemt til 0,02 mk.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,16 mk.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

Deⁿ fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Løvli

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Edv. Pedersen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Håkon Selnes

Vi har bestemt at
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Gesingthorning. Ingvald Høerum. Eirik Fredriks

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (ifr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

187 Galsengve jordstyre.¹⁾
Går til

Jordstyrets uttalelse:

deling tilreis

Nesjenslandshaugen den 27/11 1968

Blakkid
formann.

Reidland
sekretær

Går til Troms landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 1117/1968

Delingen godkjennes med ca 0,80 da

Skyldd. forretning av 9/12-67 påført delingssamtykke 0,3 da. oppheves herved.

Troms, den 16/12 1968

Troms landbrukselskap

Etter fullmakt

formann.

Johannes Tjøstø
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. _____ b.nr. _____

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Byggemelding

i henhold til bygningsloven av 18. juni 1965 § 93 1)
(jfr. bygningsloven, departementets forskrifter av 15. des. 1949
med midlertidig tillegg av 1. des. 1965.)

Til bygningsrådet i <u>Grøtangen, Årstein</u>	
Eiendommens navn <u>Forsell av Sverrestad</u>	G nr./B nr. (Matr. nr.)
Gate- el. veinavn	Nr.
Bygningens art (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Våningshus <input type="checkbox"/> Forretnings- og kontorbygg <input type="checkbox"/> Fabrikk <input type="checkbox"/> Verksted- bygning <input type="checkbox"/> Lager <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Skole <input type="checkbox"/> Forsamlings- lokale <input type="checkbox"/> Annen bygning
Arbeidets art (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygging <input type="checkbox"/> Ombygging <input type="checkbox"/> Tilbygging <input type="checkbox"/> Påbygging <input type="checkbox"/> Innredning <input type="checkbox"/> Hoved- reparasjon Andre arbeider

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (tegninger, oppgaver, beskrivelser, godkjennelser, varselbrev m.v.)

1	2 set tegninger
2	
3	
4	
5	Godkjent 25/11-68 Grøtangen Bygningsråd
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	

1) Om søknaden og bilagene (bygningforskriftene kap. 54)

- Søknaden utferdiges i 2 eksemplarer og sendes bygningsrådet sammen med fastsatt gebyr (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet (§ 1, nr. 1)
- Søknaden skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende så snart han er godkjent (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal ha vedlagt de bilag som er forlangt i 2 eksemplarer (§ 1, nr. 4, jfr. nr. 1-3)
- Tegninger skal være datert og undertegnet

Opplysninger til oversiktsplanen (Situasjonskartet) Forskr. kap. 54, § 1, nr. 1 a	Tomtens størrelse	m ²
	Areal av eldre bebyggelse	0 m ²
	Areal av nybygg	93 m ²
	Samlet golvflate i alle etasjer (Kjeller og loft medregnes i den utstrekning det innredes til beboelse- og arbeidsrom).	85 m ²
	Beregnet verdi av byggearbeidet (Tomteverdi medtas ikke)	Kr. 100.000,-

<p>Byggegrunnens beskaffenhet, belastning og fundamentering</p> <p>Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 c Kap. 2-4 Kap. 43, § 1</p>	<p>leire og morene</p>
<p>Drenering, hovedkloakk og vannliførsel</p> <p>Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 d Lovens §§ 65-68</p>	<p>4^a kloakkørn / grøntområde septile m/utløp gjennom fylkesvegen og ut i engrøft som leder i sjøen ca</p>
<p>Adkomst og avstand fra vei</p> <p>Lovens §§ 66 og 71</p>	<p>ligger til fylkesvegen avst. 12,5m.</p>
<p>Naboer og gjenboere</p> <p>Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 3 Lovens § 94 nr. 3</p>	<p>varslet pr brev</p>
<p>Avstand fra annen bygning og fra nabogrense</p> <p>Lovens § 70 Forskr. Kap. 19, 47 og 53 § 1</p>	<p>avstand til nabogrensen ca. 10 m.</p>
<p>Fasaden (utseende i seg selv og i forhold til omgivelsene)</p> <p>Lovens § 74 nr. 2</p>	<p>se tegning</p>
<p>Arbeid som må godkjennes av annen myndighet</p> <p>Lovens § 14 nr. 2 Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 5</p>	<p>adkomst og kloakk gjennom fylkesvegen</p>

<p>Særlige konstruksjoner</p>	<p><i>ingen</i></p> <p>ingen</p>
<p>Isolasjon mot grunnfuktighet</p> <p>Forskr. Kap. 43 § 2</p>	<p><i>Asfaltpapp Goudron.</i></p> <p>asfaltpapp Goudron</p>
<p>Framspring</p> <p>Forskr. Kap. 53 § 3</p>	<p><i>ingen</i></p> <p>ingen</p>
<p>Takoppbygg</p> <p>Forskr. Kap. 48 § 2 Kap. 50 nr. 3</p>	<p><i>ingen</i></p> <p>ingen</p>
<p>Takkonstruksjoner og taktekking</p> <p>Forskr. Kap. 22 Kap. 48 § 1 og 3</p>	<p><i>Sperre tak 1" tre 2 lag papp 2 lag papp.</i></p> <p>sperretak 1" tre 2 lag papp</p>
<p>Vegger</p> <p>Forskr. Kap. 9-19 Kap. 47</p>	<p><i>lett bindingsverk</i></p> <p>lett bindingsverk</p>
<p>Varme- og lydisolasjon</p> <p>Forskr. Kap. 5</p>	<p><i>10, 15 og 20 cm mineralull, utv. 10, 15 og 20 cm mineralull, utv. 10, 15 og 20 cm mineralull, utv.</i></p> <p>10, 15 og 20 cm mineralull, utv.</p>
<p>Trapper og trapperom</p> <p>Forskr. Kap. 21 Kap. 46 § 1-2</p>	<p><i>brede 1 m. 18,5 cm opptrin 25 cm inntrinn</i></p> <p>brede 1 m. 18,5 cm opptrin 25 cm inntrinn</p>

Røykpiper, ildsteder, sentråvarmeanlegg m.v. Ventilasjonskanaler, søppelnedkast Forskr. Kap. 27-29 Kap. 30-31 Kap. 49 Lovens § 106	<i>9x9" røklöp. Oljekamin i hall.</i> <i>Ventiler i samtlige rom. Avtrek over tak fra bad, vaskerom og kjøken.</i>
Etasjehøyder, rommenes golvareal og lysforhold Forskr. Kap. 44	<i>kjeller etg. 2,20 m. I. etg. 2,45m</i> <i>lysareal mmn 10% av gulvflaten</i>
Tilleggsrom Lovens § 76	<i>vaskerom, törkerom, mat og brensel in kjeller</i>
Priveter - WC Lovens § 75	<i>I stk. i kjeller</i> <i>I stk. i I. etg.</i>
Innhegning Lovens § 103	<i>anmeldes senere</i>
Diverse opplysninger	

Byggherre

Dato <i>30/11-68</i>	Underskrift <i>Asi Selnes</i>	Adresse <i>Uvatangskleiv</i>
-------------------------	----------------------------------	---------------------------------

Anmelder

Dato <i>30/11-68</i>	Underskrift <i>Asi Selnes</i>	Adresse <i>Uvatangskleiv</i>
-------------------------	----------------------------------	---------------------------------

Ansvarshavende

Dato <i>30/11-68</i>	Underskrift <i>Asi Selnes</i>	Adresse <i>Uvatangskleiv</i>
-------------------------	----------------------------------	---------------------------------

SØKNAD OM ANSVARSRETT

med erklæring fra byggherre.

(Fylles ut og oversendes i 2 eksemplar.)

Arbeidets art (nybygg, tilbygg o. l.)	Journalnr.
Nybygg	
Arbeidssted (eiendommens matr.nr., navn og adresse)	
Parsell av Sverrestad 50/8 i Gratangen	
Byggherrens (navn, adresse og tlf.)	
Åse Slenes, Gratangsbotn.	
<p>Undertegnede som er byggherre for nevnte byggearbeid erklærer seg villig til å rette seg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter. Kontraktforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende. Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.</p>	
<p>..... Gratangsbotn den</p> <p style="text-align: center;"><i>Åse Slenes</i></p> <p style="text-align: center;">Byggherrens underskrift</p>	

Ansvarshavende (fagttittel, navn, adresse, tlf.)	
Søknaden gjelder	Arbeidet omfatter hovedsaklig
<input checked="" type="checkbox"/> Hele arbeidet	<input type="checkbox"/> Del av arbeidet
Nybygg	
<p>Undertegnede påtar seg ledelsen og tilsynet med ovennevnte byggearbeide og ansvaret for at dette blir utført fagmessig i samsvar med approberte tegninger og beskrivelser. Jeg forplikter meg videre til å rette meg etter bestemmelser i bygningsloven, bygningsvedtekter og byggeforskrifter samt andre pålegg som blir gitt av bygningsrådet eller bygningskontrollens tjenestemenn. Jeg påtar meg videre å holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående den tekniske utførelsen av arbeidet samt gi alle påbudte varsler om inspeksjon. Jeg bærer selv ansvaret for at min virksomhet ikke strider med annen lovgivning.</p>	
<p>..... Gratangsbotn den</p> <p style="text-align: center;"><i>Åse Slenes</i></p> <p style="text-align: center;">Ansvarshavendes underskrift</p>	

<p>Bygningskontrollen gir herved melding om at ovenstående søknad om ansvarsrett er godkjent. Ansvarshavende gir selv underretning til byggherre. Arbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.</p>
<p>..... den</p>

Stempel

Grangangen Bygningsskisse

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Gratangsboten	Journalnr. sak 33/68
Arbeidets art nybygg våning	Byggemeld. innlevert dato
Bygningens art Våningshus	Tegning nr.
Byggherre Ase Selnes	
Byggemelder Ase Selnes	
Ansvarshavende Ase Selnes	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stempelt av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

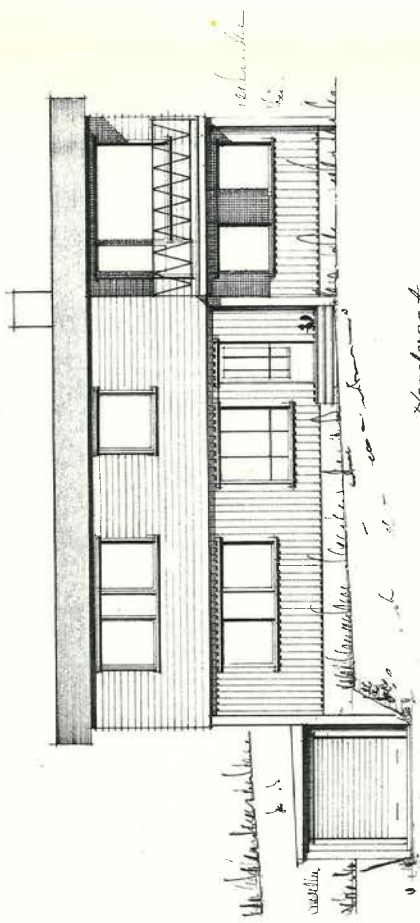
Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

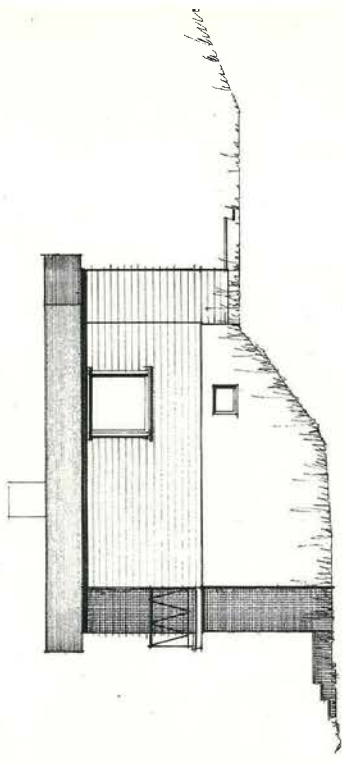
Ase Selnes den *25/11/68*

[Signature]

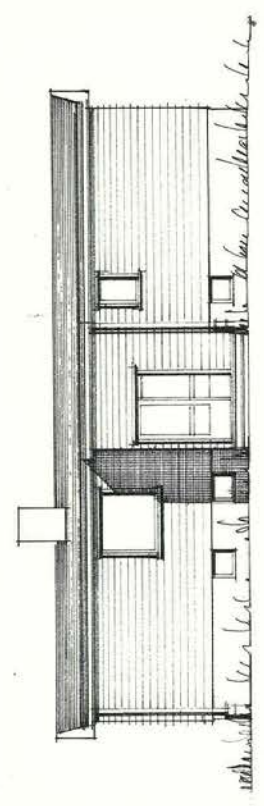
Grangangen Bygningsskisse



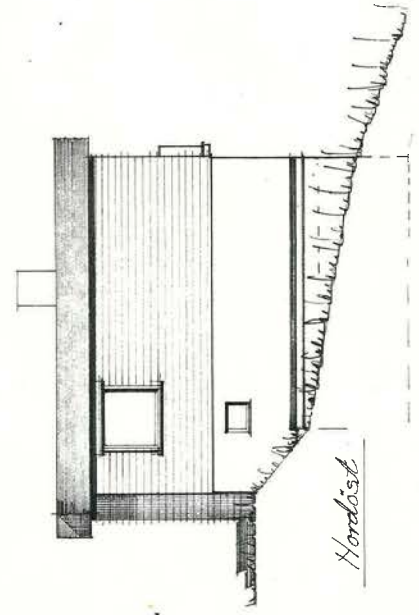
Nordväst



Sydväst



Sydöst



Nordöst

Enkelbyggnad för Fru Åse Selnes

Gratangsbotn

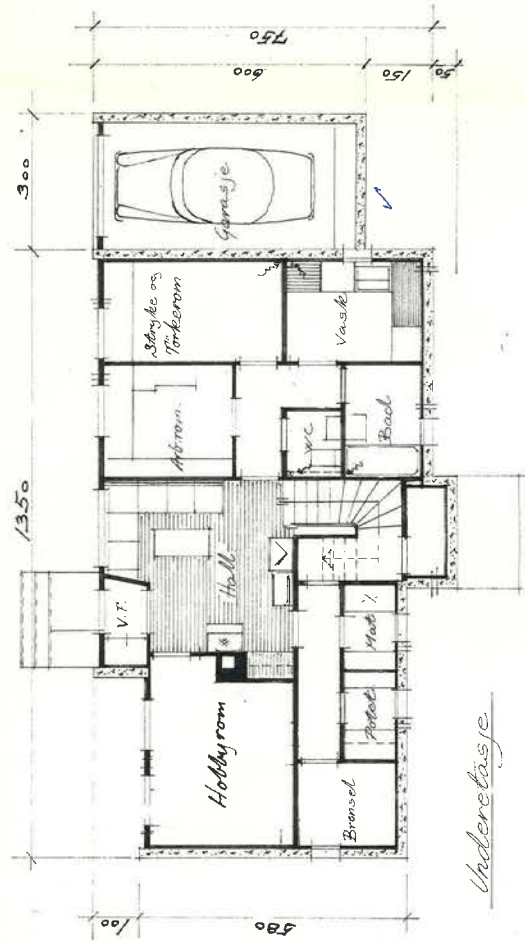
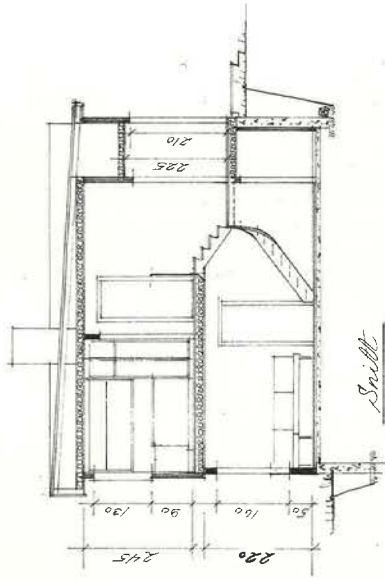
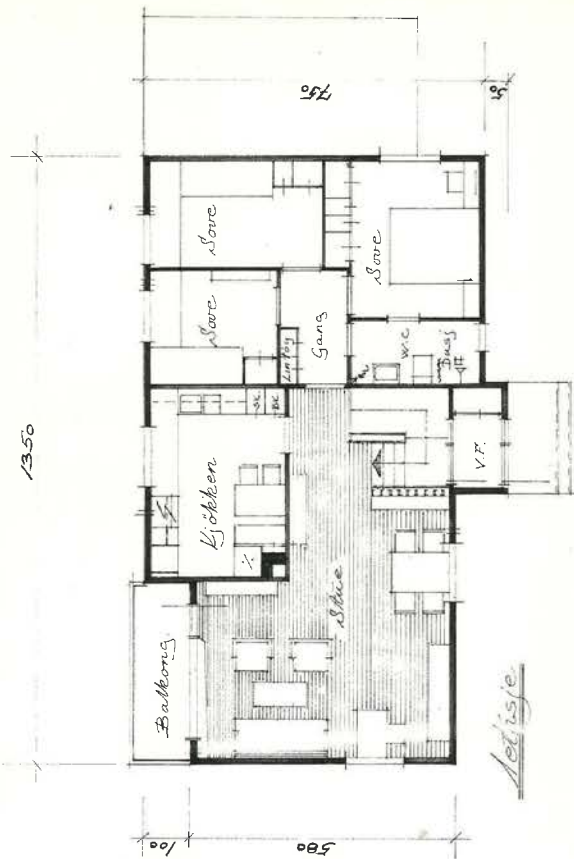
mit Åbo

Fasader

Narvik sept 1908

Björn Skarli

tegn. 08.23.02



Envelop for Finn Ase Selnes

Gralangsbotn

Planer og snitt
 Marvik sept 1988

mål 1:100
 Bjørn Skolin tegn. 08.27.81



Forutsetning fra forrige side

Hele anlegget: Anleggsdel:

Måling/prøving	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommentar	Verdi
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utføringforbindelser?	<input checked="" type="checkbox"/>		Se dok 0
Er det utført isolasjonsmåling?	<input checked="" type="checkbox"/>		Se dok MQ
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	<input type="checkbox"/>		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	<input checked="" type="checkbox"/>		Se dok
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	<input type="checkbox"/>		
Er det målt gult- og veggresistans?	<input type="checkbox"/>		
Er det kontrollert spenningsfall?	<input type="checkbox"/>		
Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>	Testet ok	
Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>		

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Ny inst i underetg. Untatt vaskerom.

Kontrollert av:

Navn:	Charles Hansen
Dato:	25.10.2012 1
Signatur:	<i>Charles Hansen</i>

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg



Installatør	
Firma/Navn:	El Jon AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Postboks 3172
Postnr. / Sted:	9498 Harstad
Telefon:	
E-post:	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Malermestrene Bogstrand AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Postboks 2244
Postnr. / Sted:	9497 Harstad
Telefon:	
E-post:	

Ordre	
Ordrenummer:	1473

Kunde	
Kundennummer:	10005

Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Gratangen		
Adresse:		Hus nr:	Bokstav:
Postnr./Sted:		SSB-nummer:	

Rapportens omfang	
<input type="checkbox"/> Hele anlegget:	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:

Besvarelser: = Ja = Nei = Ikke aktuelt = Ikke besvart

Sjekkpunkt			Kommentar
Risikovurdering	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>		
Visuell kontroll	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	<input checked="" type="checkbox"/>		
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme "rom"?	<input checked="" type="checkbox"/>		
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ikke nødvendig	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er effektbrytere/motorvernryttere riktig justert?	<input type="checkbox"/>		
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	<input type="checkbox"/>		
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	<input type="checkbox"/>		
Er anlegget tilstrekkelig merket?	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input type="checkbox"/>		
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er selektiviteten i anlegget kontrollert?	<input type="checkbox"/>		
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input type="checkbox"/>		

Elsikkerhetsdokumentasjon
Risikovurdering
 Rapport fra risikovurdering



<input type="checkbox"/> Hele anlegget:	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Kjelleretg
Sjekkpunkt		
* Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	nei
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	<input type="checkbox"/>	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	<input type="checkbox"/>	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	<input checked="" type="checkbox"/>	ja
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	<input checked="" type="checkbox"/>	ja
Kompetanse	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommentar
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eventuelt	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommentar
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Informasjon	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommentar
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for projekteringen?	<input checked="" type="checkbox"/>	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forhold
 Demont av elanlegg ifm vannskade. Opplegg av nytt elanlegg i underetg utatt vaskerom.

Risikovurdert av:	
Navn:	Charles Hansen
Dato:	24.10.2012 2
Signatur:	<i>Charles Hansen</i>

Eierbruker:	
Navn:	Malermestrene Bogstrand AS
Dato:	24.10.2012 2
Signatur:	

Elsikkerhetsdokumentasjon
Risikovurdering
 Rapport fra risikovurdering



Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	El Jon AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Postboks 3172
Postnr. /Sted:	9498 Harstad
Telefon:	
E-post:	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Malermestrene Bogstrand AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Postboks 2244
Postnr. /Sted:	9497 Harstad
Telefon:	
E-post:	

Ordre	
Ordrenummer:	1473

Kunde	
Kundennummer:	10005

Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Gratangen		
Adresse:	Hus nr.:	Bokstav:	
Postnr./Sted:	9409	HARSTAD	
	SSB-nummer:		

Anlegg - Kontaktperson		
<input type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet
Telefon:		
E-post:		
Navn: Malermestrene Bogstrand AS		

Sjekklistens omfang		
<input type="checkbox"/> Hele anlegget:	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Kjelleretg

Besvarelser: = Ja = Nei = Ikke aktuelt = Ikke besvart

*) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates

Sjekkpunkt	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommentar
Anleggssikkerhet	<input checked="" type="checkbox"/>	
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	<input type="checkbox"/>	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	<input type="checkbox"/>	
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	<input type="checkbox"/>	
*Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	<input type="checkbox"/>	
*Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	<input type="checkbox"/>	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	<input type="checkbox"/>	
*Kan du se bort fra eventuell risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflate temperatur?	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	<input type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	<input type="checkbox"/>	

Samsvarserklæring
Samsvarserklæring med garanti



Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	El Jon AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Postboks 3172
Postnr. / Sted:	9498 Harstad
Telefon:	
E-post:	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Malermestrene Bogstrand AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Postboks 2244
Postnr. / Sted:	9497 Harstad
Telefon:	
E-post:	

Ordre	
Ordrenummer:	1473

Kunde	
Kundenummer:	10005

Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Gratangen	Hus nr.:	Bokstav:
Adresse:		SSB-nummer:	
Postnr./Sted:			

Anlegg - Kontaktperson				
<input type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon:	
Navn:	Malermestrene Bogstrand AS	E-post:		

Anleggsbeskrivelse					
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	Måler nr.:	12138114	
Utført iht.:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg.:	1998	Type anlegg:	Bolighus
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr.:	Vannskade i underetg		

Arb. beskrivelse: Renovering av el-anlegg etter vannskade i underetg. Untatt vaskerom. Se tegning.

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:	
Navn:	Charles Hansen
Dato:	25.10.2012 1
Signatur:	<i>Charles Hansen</i>

Nabolagsprofil

Kystkulturveien 292

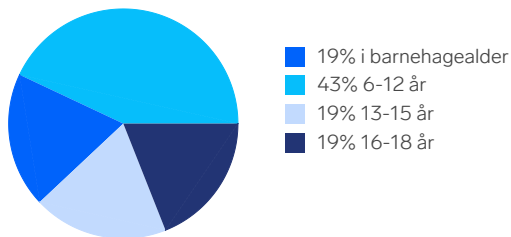
Offentlig transport

🚢 Gratangsbøtne Linje 140	5 min 🚶 0.5 km
🚏 Bjerkvik Totalt 7 ulike linjer	16 min 🚶 17.6 km
✈️ Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	49 min 🚶

Skoler

Gratangsbøtne skole (1-10 kl.) 72 elever, 9 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Sjøvegan videregående skole 330 elever	39 min 🚶 46 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	1 t 19 min 🚶 90.7 km

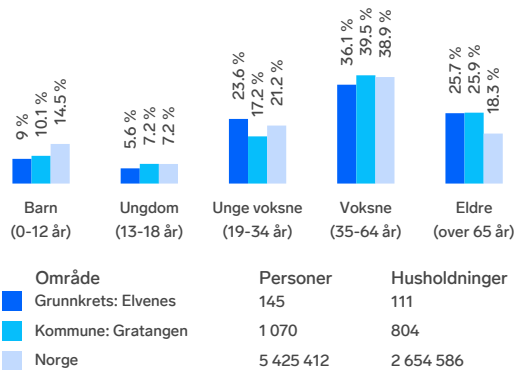
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Gratagen barnehage (1-5 år) 19 barn	6 min 🚶 7.1 km
N.G.S Montessori (2-5 år) 8 barn	7 min 🚶 7.1 km
Hoppensprett barnehage Bjerkvik (1-5 ... 32 barn	14 min 🚶 16.5 km

Dagligvare

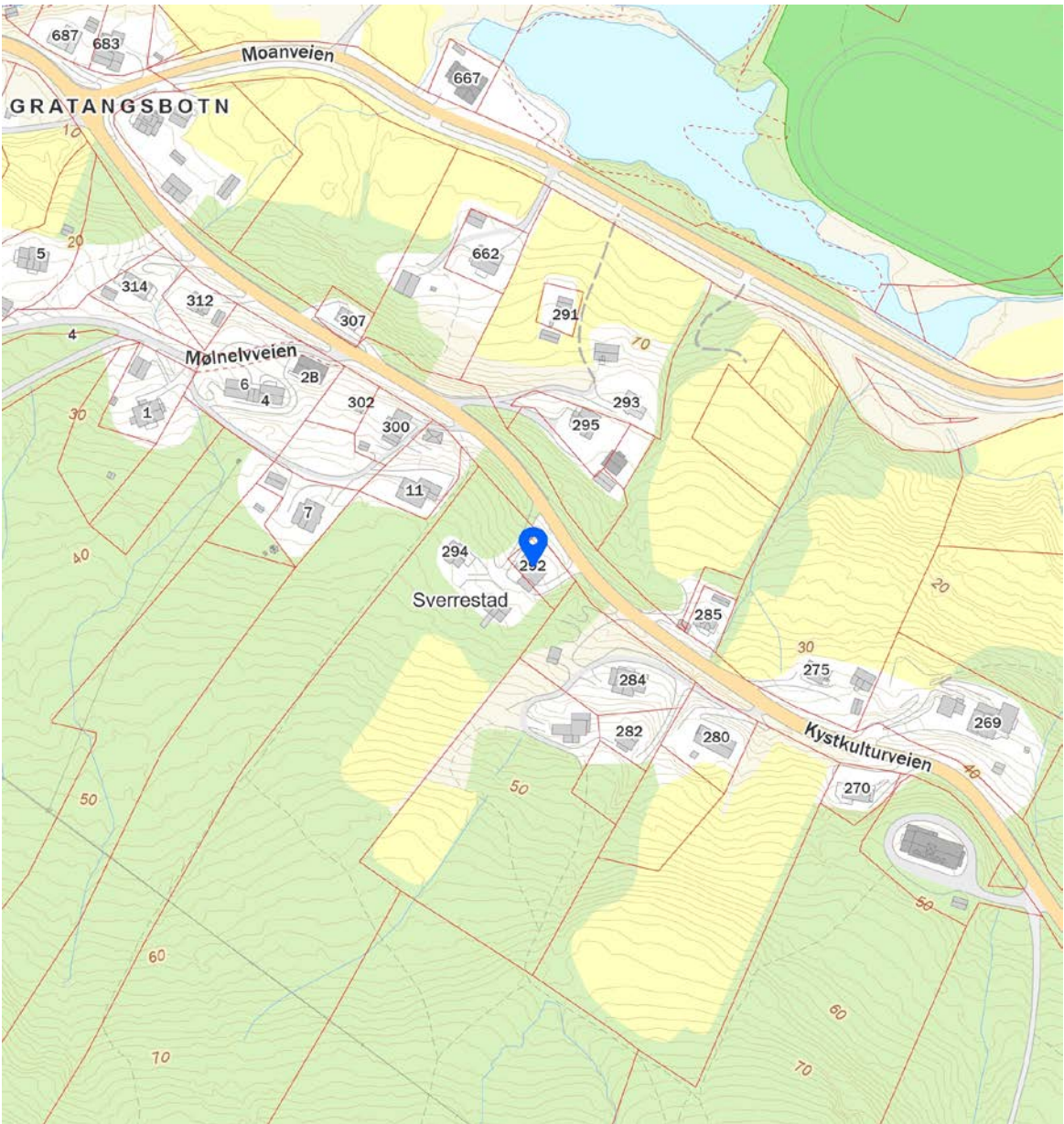
Spar Gratangen Post i butikk	6 min 🚶 7.1 km
Joker Gratangen PostNord	11 min 🚶 12.3 km

Sport

⚽ Gratangen stadion Ballspill, fotball, friidrett	10 min 🚶 0.9 km
⚽ Gratangsbøtne skole Aktivitetshall, ballspill	18 min 🚶 1.6 km
🏊 Feel24 Bjerkvik	16 min 🚶



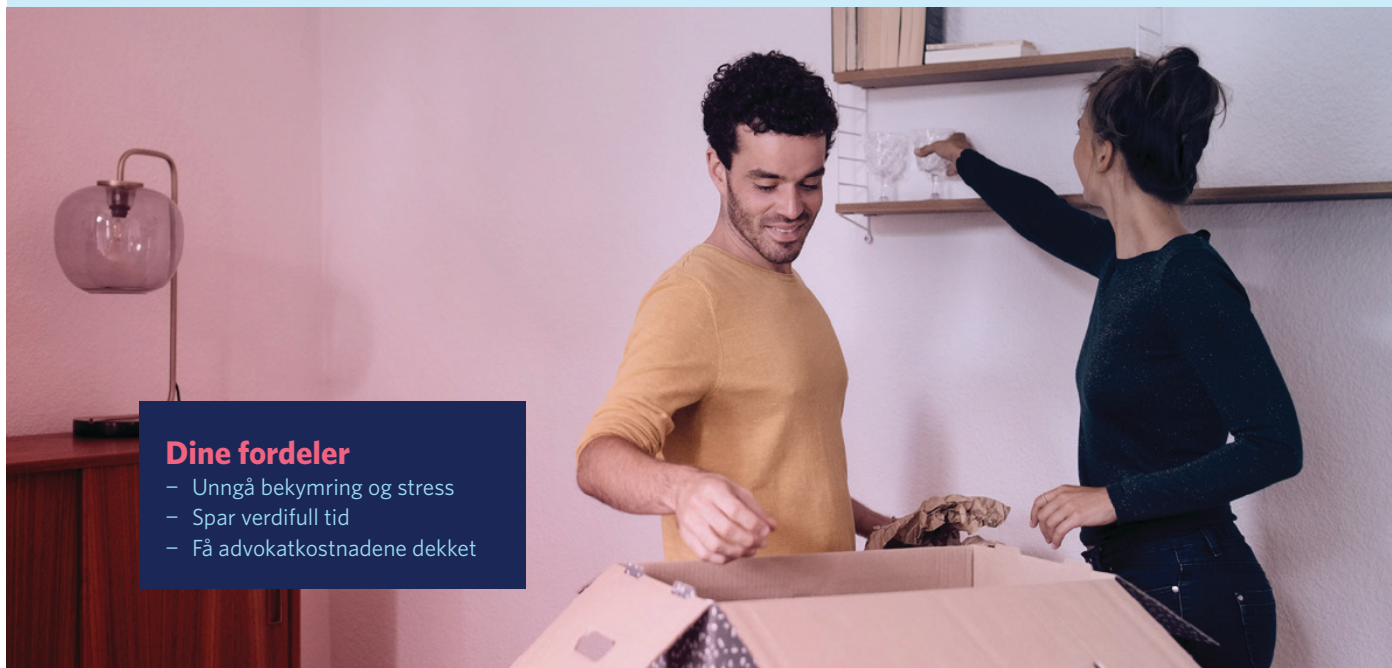
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Ingve Hilstad
ingve.hilstad@emera.no
913 33 768

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Narvik
913 33 768

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikrings-selskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Ingve Hilstad

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF

ingve.hilstad@emera.no

+47 913 33 768

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING