





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Tårnveien 36 A, 8517 NARVIK
 NARVIK kommune
 gnr. 39, bnr. 472

Markedsverdi

4 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 10555-1401

Eiendomsverdi ref nr: UH2784

Autorisert foretak: Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Sertifisert Takstingeniør: Per A. Opshaug

Vår ref: Per A. Opshaug



OFOTEN TAKSTFORRETNING
Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Per A. Opshaug

Uavhengig Takstingeniør

post@ofotentakst.net

926 13 029



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i 1955 og øvrige byggeår. Dagens forskrifter til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget. Bygningen er jevnlig vedlikeholdt og gradvis oppgradert.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TAKRENNER / BESLAG:

Stål takrenner og nedløp. Snøfangere. Takstige og feieplattform 2019.

Pipebeslag. Div. beslag av ukjent dato.

YTTERVEGGER:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2012.

TAKKONSTRUKSJON:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1 vindu fra 2014

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

YTTERDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt fra 2008-2011

Bygningen har malt verandadør i tre med glassfelt

ALTANER:

Dør fra 1 soverom ut til altan 6 m² over vindfang. Nytt dekke av trykkimpregnert materiale 2008.

Terrasse ved inngangsparti og videre til altan 36 m² over garasje

UTVENDIG TRAPP:

Tretrapp / terrasse ved inngangsparti og opp til altan over garasje.

Malt tregjerde på 3 sider.

Overbygd søppelstativ i tomtegrense

INNSENDIG

[Gå til side](#)

INNSENDIGE OVERFLATER:

Innwendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, ferdigmalt huntonittplater og malt trepanel. Innvendige tak har malte plater, malte himlingsplater og planketthimling.

ETASJESKILLERE:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

PIPE / ILDSTED:

Boligen har mursteinspipe med luftpipe. Peisovn i stue 1 etasje fra 2007. Feieluke 2014. Fliser på brannmur / pipe i stue 1 etasje.

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har laminat.

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i utlektret vegg i kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KRYPKJELLER:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under vindfang 1 etasje

INNSENDIG TRAPP:

Boligen har malt tretrapp.

Loftstrapp i gang 2 etasje.

INNSENDIGE DØRER:

Innwendig har boligen malte fyllingsdører og malte dører fra 2008-2011

Innwendig har boligen malte glatte dører.

Innwendig har boligen malt glatt dør med glassfelt mellom vindfang og stue / kjøkken sokkel.

GARDEROBER:

Garderobeskap med speil og overskap på 1 soverom 2 etasje

Overskap på 1 soverom sokkel.

VARMEKABLER:

Varmekabel i gulv i sokkeletasje bortsett fra vindfang. Varmekabel i gulv i vindfang 1 etasje 2008-2011

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD / VASKEROM SOKKEL:

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

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med under og overskap, lys og speil

Det er elektrisk styrt vifte.

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

BAD / VASKEROM 2 ETASJE:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Servantskap og langskap med speil, lys og speil

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN SOKKEL:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter type HTH. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og platetopp, steikeovn. Delvis veggpanel over kjøkkenbenker 2014. Stål oppvaskbenk med 1,5 kum 1 greps batteri.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN 1 ETASJE:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter type IKEA. Benkeplaten er av laminat fra 2023. Det er induksjonstopp 2020 og stekeovn 2016. Stål oppvaskkum og 1 greps batteri fra 2022. Fliser over kjøkkenbenker Takhøye overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). 2007-2011. Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast fra 2007-2011

Boligen har naturlig ventilasjon.

Utvendig vannkran

Det er installert varmepumpe luft til luft

2 varmtvannstanker er på ca. 200 liter fra 2009-2011

Utvendig stikk-kontakt.

2 el tavler med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs.

Innfelt spotlight i stue / kjøkken og bad 2 etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 2010. Ny drenskum 2010

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

Forstøtningsmurer er av betong. Forsterket støttemur mot nabo 2015

Lett skrånende terreng

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Felles utvendig vann og avløp med 1 nabo. Delvis ny utvendig vann og avløp frem til felles koblingspunkt.

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

[Gå til side](#)

Pulverapparat og røykvarslere

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	169 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	122 m ²
Totalpris	4 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

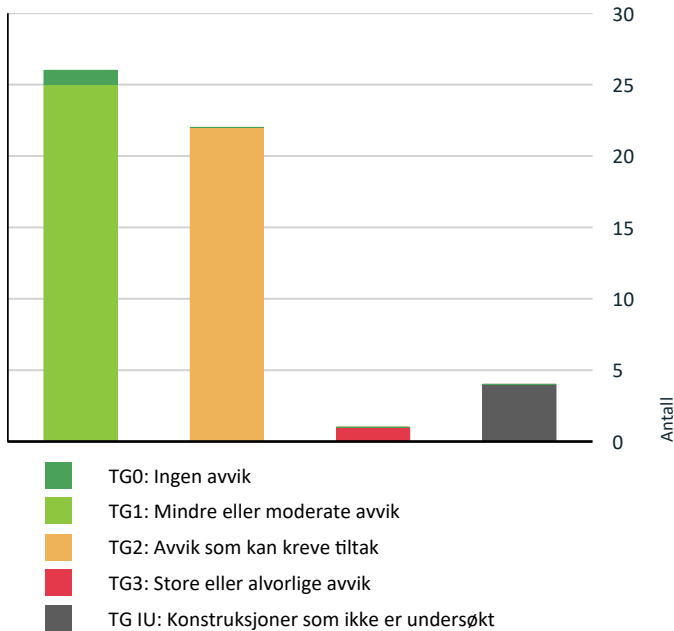
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

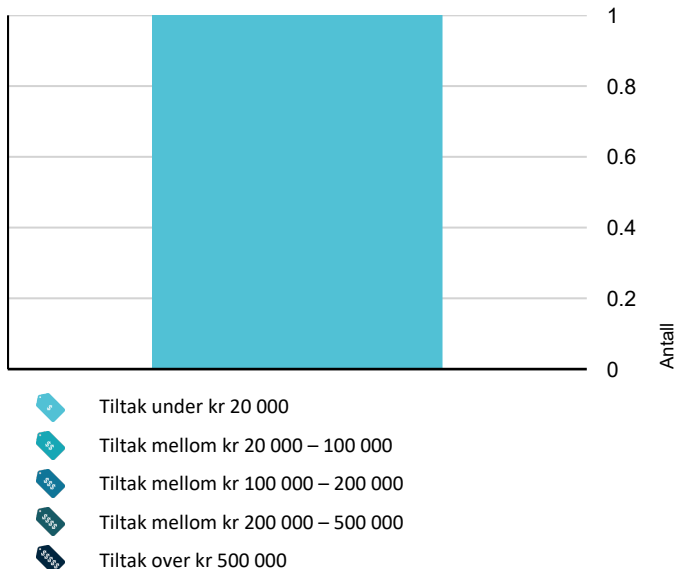
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapport da dette ikke er et forskriftskrav, dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Opplysninger vedr. eventuell isolering i yttervegger, etg. skillere og takkonstruksjon er oppgitt av de tilstedeværende under besiktigelsen.

Opplysninger vedr. årstall for påkostninger er gitt av de som var tilstede under besiktigelsen.

Sedvanlig byggeskikk for byggeår lagt til grunn i taksten.

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar ikke forhold eller opplysninger som finnes her, med mindre det framkommer av takstdokumentet. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er avvik:

Løs flis på pipe i stue 1 etasje.

Kostnadsestimert: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. 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.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er avvik:
Mindre råteskade på tregjerde.

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

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:
1 løs flis på gulv i vindfang 1 etasje.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! **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 avvik:
Noe knirk i gulv.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Noe sprekker i utvendig panel. Opptørket utvendig panel.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Sprekk i speilglass.

! **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:
Eldre vinduer moden for utskifting.

! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

! **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

! **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.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er avvik:
Avskallet maling på rekkverk

! **Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > 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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

! Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Sårskade på dør under oppvaskkum.

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > 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 noen fliser har bom (hulrom under).
Det er avvik:

Noe lim rester på fliser.

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Ref. eiendomsverdi.

Standard

Bygget har gjennomgående normal standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering / ombygd	Renovert 2007-2011
------	------------------------	--------------------

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål takrenner og nedløp. Snøfangere. Takstige og feieplattform 2017.
Pipebeslag. Div. beslag av ukjent dato.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekker i utvendig panel. Opptørket utvendig panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningen trenger utvendig maling.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



TG.1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1 vindu fra 2014

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG.2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Eldre vinduer moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
2 vinduer bør utskiftes.

Tilstandsrapport



Vindu på kaldloft



Vindu i trappegang

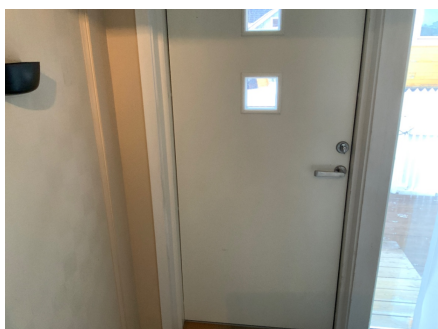
TG 1 Dører

Beskrivelse

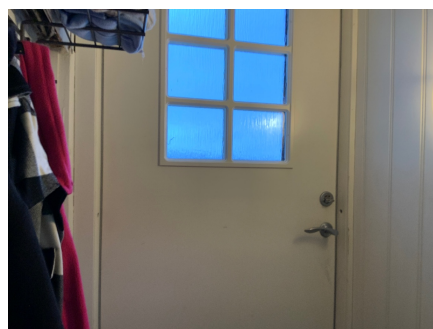
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt fra 2008-2011

Årstall: 2008

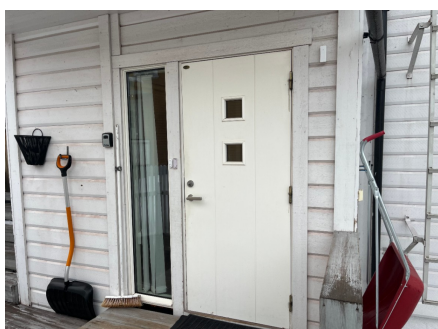
Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Ytterdør 1 etasje



Ytterdør sokkel



Ytterdør 1 etasje

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt verandadør i tre med glassfelt

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Dør fra 1 soverom ut til altan 6 m² over vindfang. Nytt dekke av trykkimpregneret materiale 2008.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Avskallet maling på rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk trenger maling



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti og videre til altan 36 m² over garasje

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp / terrasse ved inngangsparti og opp til altan over garasje.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Malt tregjerde på 3 sider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre råteskade på tregjerde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet del av tregjerde må utskiftes.



TG 1 Andre utvendige forhold - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overbygd søppelstativ i tomtegrense

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, ferdigmalt huntonittplater og malt trepanel. Innvendige tak har malte plater, malte himlingsplater og plankethimling.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 løs flis på gulv i vindfang 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs flis må demonteres og limes

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med luftpipe. Peisovn i stue 1 etasje fra 2007. Feieluke 2014. Fliser på brannmur / pipe i stue 1 etasje. Glassplate under peisovn 2024. Siste feiing foretatt 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Løs flis på pipe i stue 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flis må festes og ikke brennbart materiale må monteres ved sotluke

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat.

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i utlektret vegg i kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Årstill: 2026



TG IU Krypjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypjeller under trebjelkelag og stubbegulv under vindfang 1 etasje

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adgang til krypjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjeller 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 krypjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

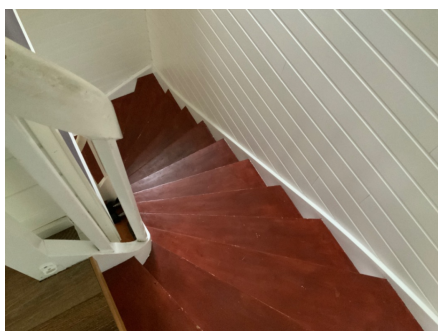
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Loftstrapp i gang 2 etasje.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte dører fra 2008-2011

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



TG 1 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige dører - 2 - 2

Beskrivelse

Innvendig har boligen malt glatt dør med glassfelt mellom vindfang og stue / kjøkken sokkel.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med speil og overskap på 1 soverom 2 etasje

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i speilglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Speilglass må utskiftes.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Overskap på 1 soverom sokkel

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Andre innvendige forhold - 2 - 2

Beskrivelse

Varmekabel i gulv i sokkeletasje bortsett fra vindfang. Varmekabel i gulv i vindfang 1 etasje 2008-2011

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

SOKKEL > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport



SOKKEL > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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



SOKKEL > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med under og overskap, lys og speil

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



SOKKEL > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.



SOKKEL > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Noe lim rester på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Servantskap og langskap med speil, lys og speil

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

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.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport



KJØKKEN

SOKKEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter type HTH. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og platetopp, steikeovn. Delvis veggpanel over kjøkkenbenker 2014, Stål oppvaskbenk med 1,5 kum 1 greps batteri.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



SOKKEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter type IKEA. Benkeplaten er av laminat fra 2023. Det er induksjonstopp 2026 og stekeovn 2016. Stål oppvaskkum og 1 greps batteri fra 2022. Fliser over kjøkkenbenker Takhøye overskap.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sårskade på dør under oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Front på underskap trenger vedlikehold



Sårskader

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

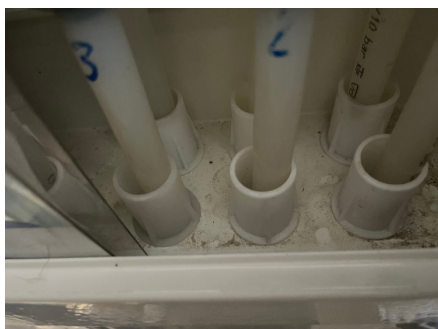
TG1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). 2007-2011. Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



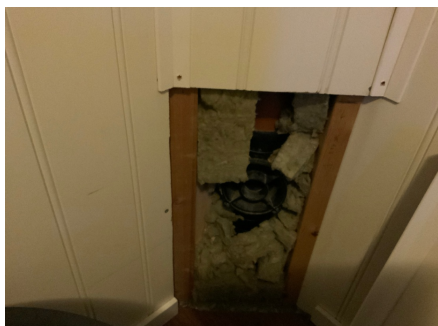
TG1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra 2007-2011

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig vannkran

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til luft

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 varmtvannstanker er på ca. 200 liter fra 2009-2011

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TE1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Utvendig stikk-kontakt.

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 bygnings sakkyndig 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

2 el tavler med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs.

Innfelt spotlight i stue / kjøkken og bad 2 etasje.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2010. Ny drenskum 2010

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong. Forsterket støttemur mot nabo 2015

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig

Tilstandsrapport

vannforsyning via private stikkledninger. Felles utvendig vann og avløp med 1 nabo. Delvis ny utvendig vann og avløp frem til felles koblingspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Pulverapparat og røykvarslere

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1925

Kommentar

Ref. tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert på steinmur.

Bindingsverkvegger isolert m/ 10 cm glava. Utlektrrede vegger.

Utvendig panel og utvendig malt 2014.

Tretakkonstruksjon. Isolert med glava.

Taktekking med metallplater 2011.

1 vindu av 2-lags isolerglass. Malt ytterdør.

Etasjeskillet av trebjelkelag 2014 og med parkett.

Innvendige vegger m/ ferdigmalte plater.

Innlagt støm.

1 panelovn.

PÅKOSTNINGER / VEDLIKEHOLD:

Opp-pusset / restaurert uthus 2014-2015.

Ny utvendig panel 2014. Utvendig malt 2014.

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

Tilbygg / modernisering

2015 Modernisering Opp-pusset og restaurert 2014-2015

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Ref. tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje sammenbygd med boligen 2011.

Grunn / fundament Betong.

Støt gulv.

Utvendige vegger med leca / utvendig pusset.

Takkonstruksjon av betongelementer / hulldekke. Taktekking m/ PVC folie / Sarnafil i tillegg til tredekke av trykkimpregnert material over Sarnafil.

3 vinduer av 2-lags isolerglass.

Fjernstyrt leddport m/ 5 små vinduer. Fabrikkmalt ytterdør m/ fotbeslag.

Fastmonterte lysarmaturer. Innlagt strøm.

Altan 37 m² over garasje m/ dekke av PVC-folie / Sarnafil og tredekke av trykkimpregnert materiale. Adkomst til altan over garasje via utvendig tretrapp.

Liggende rekkverk på altan over garasje.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Skade på leddport etter påkjørsel.

Innvendig foring / listverk rundt vinduer mangler.

Upusset lecamur på innvendig side.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

122 m²/122 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Stue/kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad/vaskerom, Entré, Gang

Andre bygg: Uthus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 050 000

Konklusjon markedsverdi

4 050 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikringspremie	Kr.	13 000
Kommunale avgifter	Kr.	30 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	12 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 000 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	130 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	410 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 540 000

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

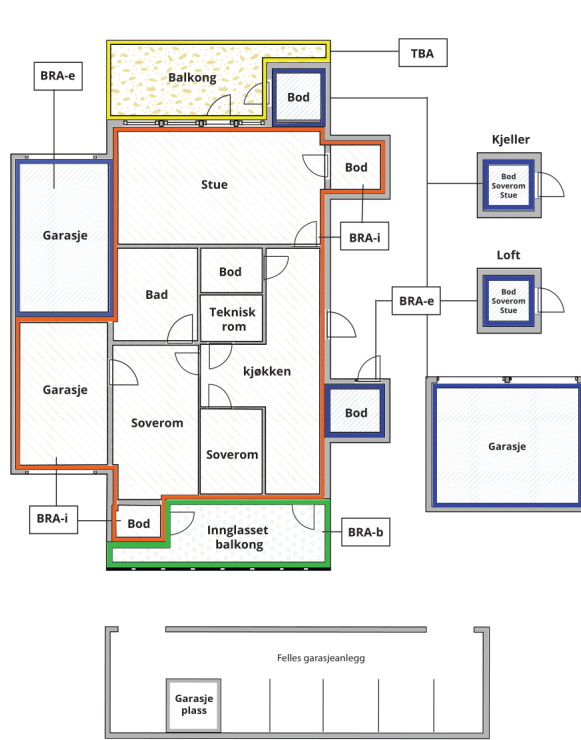
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkel	37			37	
1 etasje	44			44	
2 etasje	41			41	6
SUM	122				6
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkel	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		
1 etasje	Vindfang, entré / trapperom, stue/kjøkken		
2 etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oppsett under " opplysninger om eiendommen"

Uthus

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	36
SUM		34			36
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Per A. Opshaug Kethika Srinathan	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	39	472		0	330.6 m ²	BEREGNET AREAL Ref. 1 målebrev / Eiendomsinfo, Narvik Kommune.	Eiet

Adresse

Tårnveien 36 A

Hjemmelshaver

Srinathan Kethika

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et veletablert boligstrøk sentralt på Frydenlund.
Nært kjøpesenter, idrettshall. Kort vei til barneskole, videregående skole.
Ca. 5 min. gange til sentrum.

Praktfull utsikt over Ofotfjorden, Herjangsfjorden og mot Fagernesfjellet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.
Felles utvendig vann / avløp med 1 nabo.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt lett tilgjengelig.
Tomta er opparbeidet og beplantet m/ prydbusker, hekk, plen.
Innkjørsel og gårdsplass med kalkstein.
Tomta ligger på et høydedrag.
Tomta er delvis inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

Bygningstatus Ferdigattest.

Uleid 1-2 etasje og sokkeletasje. 2 mnd oppsigelse.

Eiere opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Bebyggelsen

Eiendommen består av en frittliggende enebolig i 2 etasjer med sokkelleilighet i tillegg til sammenbygd garasje og frittstående uthus.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

Påkostninger / Vedlikehold

Overbygg på utedel til varmepumpe 2025.
Service på varmepumpe luft-luft 2022.

Varmepumpe luft-luft 2014

Ny glassplate under peisovn 2024.
Peisovn i stue 2007.

El-anlegg inkl. tavle med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs 2007-2013.
El-kontroll. OK februar 2026.

Ny induksjon platetopp kjøkken 2020.

Avtrekksvifte på bad 2 etasje 2024.
Div. innvendig malt. Jevnlig vedlikehold.
2 stk. v.v.bereder a`200 liter 2009-2011.
2 etasje bad m/ baderoms innredning 2015 inkl. servant m/ 1-greps servant batteri 2015, rør-opplegg, rør i rør-system, fliser på gulv inkl. varmekabel, fliser på vegger 2007.

Nytt dørblad til bad 2 etasje 2024.

Sokkeletasje bad m/ nytt sanitærutstyr inkl. rør-opplegg, baderoms innredning.

Sokkelleilighet opp-pusset / renoverert 2011 m/ kjøkkeninnredning og veggpanel over kjøkkenbenker 2014.

Terrasse av trykkimpregnert materiale v/ inngangsparti 2012. Altan over inngangsparti m/ dekke av trykkimpregnert materiale og rekkverk 2008.

Drens / grunnmurspapp inkl. drenskum 2010.
Luftelyre 2012.
Taktekking / nedløp utskiftet 2012.
Feieluke i pipe 2014.
Vinduer av 2-lags energiglass 2007. Nye ytterdører 2008-2011.
1 nytt vindu i sokkeletasje 2014.

Ny takstige / feieplattform 2017.
Nytt tregjerde på 2 sider 2023.
5 utelamper styrt av fotocelle 2015.
Tomta er endel beplantet i 2013.
Forsterket støttemur mot nabo inkl. armering 2015.

UTHUS:
Uthus opp-pusset 2014-2015, innlagt strøm ny utvendig panel og takkonstruksjon isolert med glava, taktekking med metallplater 2011.

Gjenstående arbeider / Manglende vedlikehold

Boligen:
Bygningen trenger utvendig maling.
Noe råteskadet tregjerde.

Garasje:
Manglende foring og listverk rundt vinduer innvendig side.
Upusset innvendige vegger av leca i garasje.
Skade på leddport etter påkjørsel.

Forsikring

Selskap Gjensidige Forsikring	Avtalenr 79253999	Type Fullverdi	Forsikringssum 4 547 037	Årlig premie 13 000
Kommentar Premiebeløp stipulert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2026		Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsverdi.no	06.03.2026		Gjennomgått	3	Ja
Situasjonskart / Eiendomsinfo	06.03.2026		Gjennomgått	2	Ja
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale			Gjennomgått		Nei
Annet	05.03.2026	Bygningene er målt på stedet	Gjennomgått		Nei
El.sjekk	12.03.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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/UH2784>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tårnveien 36 A, 8517 NARVIK

Selveier enebolig (med hybel/leilighet): 1806-39/472/0/0 Grunnkrets: [Herjangsveien](#)

Kommune: [Narvik](#)

Nøkkelforo

Selveier tomt 331 m²

Byggeår 1955

BRA-i -

BRA-e -

BRA-b -

BRA 121 m²

Terrasse/åpent areal (TBA) -

Soverom 4

Energibruk ^F
Oransje

Områdescore
Fra 0 - 20

Kommunescore
Fra 0 - 20

Egenskaper

Parkering

Varmepumpe

Peis/ildsted



Hjemmelsh



Kethika Srinathan

Verdihistorikk

4



VISER

Velg fra listen

SORTER PÅ

Dato nyeste - eldste



	DATO	PRISANT	PRIS	F GJELD	PRIS INK FG	M ² PRIS	
Solgt	07.10.2016	3 350 000	3 150 000	-	3 150 000	27 391	Oms.hastighet 9 d
Solgt	31.10.2013	2 700 000	2 900 000	-	2 900 000	25 217	Oms.hastighet 8 d
Tinglyst	02.07.2007	-	1 890 000	-	1 890 000	16 435	Fritt salg
Tinglyst	18.12.1992	-	29 700	-	29 700	258	Fritt salg

Adresser

1

Kilde: Kartverket per 05.03.2026



Tårnveien 36 A, 8517 NARVIK

Bygninger

3

Kilde: Kartverket per 05.03.2026



Bygningstype	Enebolig (m/hybel/sokkelleil)
Bygningsstatus	Ferdigattest
Næringsgruppe	Bolig
Påbygg/tilbygg	
Antall etasjer	0
Antall boliger	2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Oppvarming	
Antall bad	
Antall WC	

Godkjent dato	-
Igangsatt dato	-
Tatt i bruk dato	-
Bruksareal totalt	127 m ²
Primært bruksareal	127 m ²
Bruksareal bolig	127 m ²
Bruksareal annet	-
Bygningsnummer	187347491

Bruksenheter



BRUKSENHETSNR	BRUKSENHETID	BRUKSENHETSTYPE
H0101	138475515	Bolig
U0101	484216240	Bolig



BYGNING

Garasje/anneks/uthus



Bygningstype	Garasje/anneks/uthus
Bygningsstatus	Meldingssak tiltak fullført
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring
Påbygg/tilbygg	
Antall etasjer	0
Antall boliger	1
Vannforsyning	Privat ikke innlagt
Oppvarming	
Antall bad	
Antall WC	

Godkjent dato	-
Igangsatt dato	-
Tatt i bruk dato	-
Bruksareal totalt	33 m ²
Primært bruksareal	-
Bruksareal bolig	-
Bruksareal annet	33 m ²
Bygningsnummer	300083664

**BYGNING**

Garasje/anneks/uthus



Hjemmelshavere

1

Kilde: Kartverket per 06.03.2026



Kethika Srinathan

[Se eiendommer](#)Taraldsvikbakken 7
8517 NarvikHjemmelshaver
1/1

Historikk



7

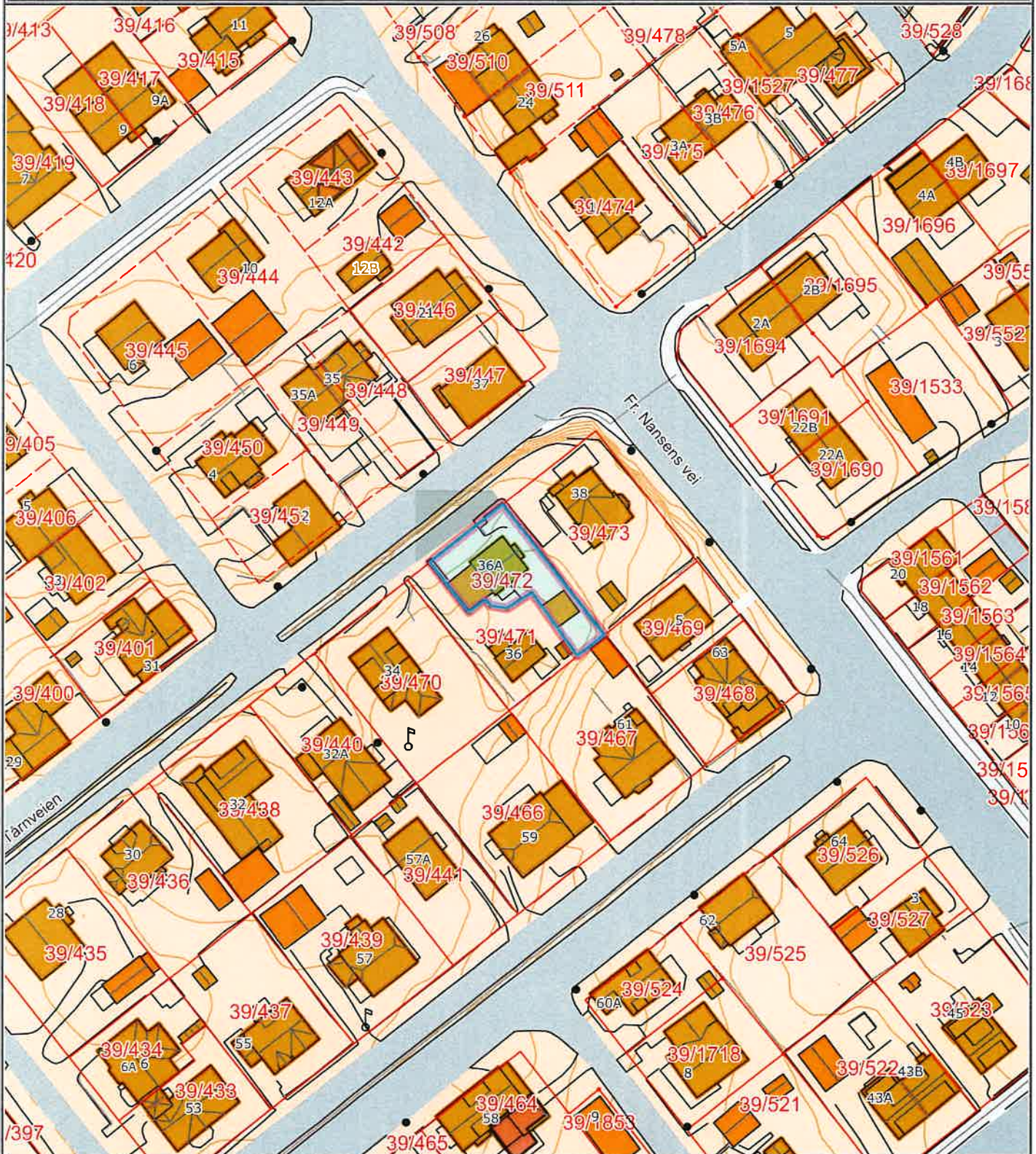
 Eiendomsverdi®

©2000-2026 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

Copyright © Eiendomsverdi ® 03.06.2014 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 472	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Tårnveien 36A, 8517 NARVIK					
Hj.haver/Fester:		Kethika Srinathan				
NARVIK KOMMUNE	Dato: 6/3-2026 Sign: Takstmann Per A. Opshaug				Målestokk 1:1000	



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



Standard kart

Arealplaner

Velg karttype



Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat

GID: 1806/39/472/0/0

Målebrev: Opplysning ikke tilgjengelig

Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: KV 0060 TOMT 0005 B
- Beregnet areal : 330.6
- Oppgitt areal: 330
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforensing registrert: Nei

[Logg inn](#)



7594128.84; 599345.34

UTM 33 Euref89 EPSG:25833

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
39	472				
Adresse	TÅRNVÆIKEN 36 A		Byggeår	1955	
Postnr.	8516		Når kjøpte du boligen	2016	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

GJENSIDIGR

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 79253999

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	SRINATHAN	Fornavn	KETHIKA
Ny adresse	TARANDSVIKBAKKEN 7	E-post	Kethi-123@hotmail.com
Postnr.	8517	Tel. priv.	99359019
	Sted	Mobil	99359019
	NARVIK		

SELGER 2

Etternavn	_____	Fornavn	_____
Ny adresse	_____	E-post	_____
Postnr.	_____	Tel. priv.	_____
	Sted	Mobil	_____

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ny tappelran er montert på bad i hovedleilighet

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Takstige er montert ny i 2017

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Noe råteskade på deler av gjerde

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Deler av gjerde utvendig er montert ny

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Noranett har gjennomført kontroll av det elektriske anlegget den 16.02.26 m/ingen avvik.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

 Nei Ja

Hvis ja, når?

2013

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Ekvaly elsikkerhet AS, den 16.02.2026

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ny drens, drenskum og grunnmurspapp 2016
Tidligere eier har gjennomført arbeidet.

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Er kjent med at tidligere eier har gjort noe bruksendringer,
samt innredet kjeller. Alle endringer er godkjent hos
kommunen.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

All er godkjent hos kommunen.
Tidligere eier har foretatt en del endringer tilknyttet bruk og ombygging.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Kommunen har godkjent endringene.

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Ut hus

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hybel

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

I Salgsoppgaven. Foretatt 18.09.2016.

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

 Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Delvis nytt gjerde utvendig, Ny benkeplate på kjøkken i hovedleilighet, Malearbeid i stue, soverom i hovedleilighet

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

 Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Oppussing av uthus.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsbare gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

NARVIK 12.03.26

Sign. selger 1

Kethika S

Sign. selger 2

EL-SJEKK (Svar med ja / nei / årstall og evt.kommentarer)

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

JA, Februar 2026

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

JA

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

År: 2026

Kommentarer:

El kontroll gjennomført, ingen avvik.

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

I såfall foreligger det samsvarserklæring:

Kommentarer:

JA. Det foreligger samsvarserklæring

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?

Kommentarer:

NEI

Forekommer det at sikringene løses ut?

Kommentarer:

NEI

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

Kommentarer:

NEI

Dato: 12.03.2026

Underskrift: *Idethina. S*