





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Moveien 15, 8520 ANKENES
 NARVIK kommune
 # gnr. 45, bnr. 225

Markedsverdi

5 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 21570-1231

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UD1163

Autorisert foretak: Eidstø AS

Sertifisert Takstingeniør: Harry Andreas Eidstø

Vår ref: Harry Andreas
Eidstø



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

Norsk takst

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



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

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

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

Eidstø AS

Rapportansvarlig

Harry Eidstø

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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 gi økt trygghet og forutsigbarhet for begge parter i en eiendomstransaksjon.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING:

Taktekkingen er av pappshingel.

NEDLØP OG BESLAG:

Nedløp og beslag i metall.

VEGGKONSTRUKSJON:

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

TAKKONSTRUKSJON:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av trevirke.

VINDUER:

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

YTTERDØRER OG BALKONGDØRER:

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør med glassfelt og sidefelt, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

UTVENDIGE TRAPPER:

Trappetrinn fra veranda/platting.

Konstruert i trevirke

BALKONGER OG TERRASSER:

Veranda, balkonger og plattinger er konstruert i trevirke.

Gjerde konstruert trevirke, mot nabotomt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat og fliser. Veggene har tapet, malte plater, trepanel, fliser murtforblending og malstrie. Innvendige tak har malte plater, panel og himlingsplater.

ETASJESKILLE:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv mot grunn er av betong.

PIPE OG ILDSTED:

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feiluke.

Eier opplyser at det er 2 pipeløp med keramisk røykrør.

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur.

INNVENDIGE TRAPPER:

Boligen har trapp med midtvange og lakkerte trappetrinn.

INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med og uten glassfelt. Skyvedør inn til et soverom

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 1.ETG:

GENERELL:

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

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

OVERFLATER GULV:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Flatt gulv med 4,5cm oppkant ved dør.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Ingen synlig slukmansjett i sluk.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

VENTILASJON:

Det er elektrisk styrt vifte.

HULLTAKING BAD/VASKEROM:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad.

VASKEROM:

GENERELL:

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

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING:

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

OVERFLATER GULV:

Gulvet har vinylbelegg.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

Rommet har innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

VENTILASJON:

Det er naturlig ventilering gjennom ventil i vindu

Beskrivelse av eiendommen

HULLTAKING:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad.

BAD UNDERETASJE:

GENERELL:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
kontrollerklæringer og fakturaer.

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING:

Veggene har fliser. Taket er malt.

OVERFLATER GULV:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Det er plastsluk (hjørnesluk) og smøremembran med dokumentert utførelse.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

VENTILASJON:

Det er elektrisk styrt vifte.

HULLTAKING:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Hulltaking er foretatt i inspeksjonsluke inn mot våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

OVERFLATER OG INNREDNING:

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

HVITEVARER:

Det er kjøleskap, frysenskap, platetopp, micro og stekeovn.

AVTREKK:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

BADSTUE:

OVERFLATER:

Flislagt gulv
Vegger og himling er i badstupanel.

INNREDNING:

Inntredning er konstruert i trevirke

OVN:

Badstue ovn er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber/metall.
Det er besiktiget i rørskap.
Skjulte vannledninger er av ukjent type

AVLØPSRØR:

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

VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.

VARMESENTRAL:

Det er installert varmepumpe.

VARMTVANNSTANK:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

ELEKTRISK ANLEGG:

Elektrisk anlegg fremstår som delvis rehabilitert og oppgradert over tid.

Eier opplyser at sikringssskap ble skiftet i 2012 og at det er utført betydelige oppgraderinger av anlegget.
Boligen har både skjulte og åpne installasjoner. Sikringssskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN:

Det er ukjent byggegrunn.

DRENERING:

Det er etablert drenerings grøft på oversiden av bolig og ny drenering på én kortsida av huset i 2015
Resterende drenering er av ukjent alder, antatt byggeår

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER:

Bygningen har grunnmur kombinert med lettklinkerblokker/betongstein.

FORSTØTNINGSMURER:

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TERRENGFORHOLD:

Skrående terreng

UTVENDIG VANN/AVLØP LEDNINGER:

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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	254 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	214 m ²
Totalpris	5 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og godkjente byggemeldte tegninger.

1. etasje:

Soverom 3 er omgjort til vaskerom. Opprinnelig kjøkken og grovkjøkken er slått sammen til ett større kjøkken, og vegger mellom hall og spise-/stuedel er åpnet opp.

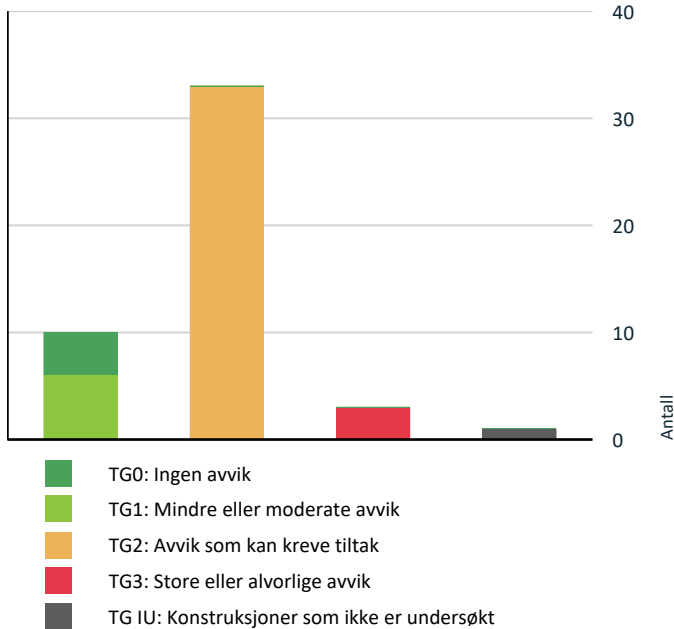
Underetasje:

Rom benevnt som salong og hobbyrom på godkjente tegninger er omgjort til soverom. Rom benevnt som badstue er i dag benyttet som bod, mens rom benevnt som matbod og WC er omgjort til bad og badstue.

Registrerte endringer er ikke kontrollert opp mot eventuelle godkjenninger, søknader eller byggesaksdokumentasjon.

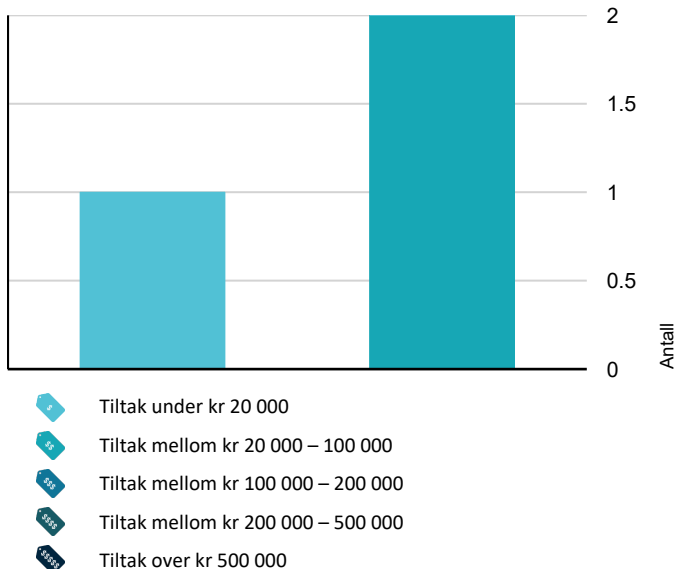
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Ut fra registrert takvinkel var dette et krav da taket ble renoveret. Det mangler plattform feier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Trevirke og trepaneler fremstår værslitt med oppsprekking enkelte steder. Balkongen er utført som utkraget konstruksjon, noe som erfaringsmessig gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk. Det er registrert ca. 10 mm motfall fra sluk mot dør. Hjørner på gulvbelegg er ikke kjemisk sveiset, og det er benyttet silikon i hjørneoverganger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er begrenset vurdert. Inspeksjon er kun utført fra tilgjengelig luke. Det er av sikkerhetsmessige årsaker ikke utført nærmere inspeksjon av kaldt loft, da tilkomst og fast gulv mangler.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte vinduer/omramming lister har avskallet maling/små skader i overflater

1.etasje: Ett soveromsvindu og baderomsvindu tar i karm ved åpning/lukking. Ett vindu ved kjøkken har skade i karm.

Underetasje: Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Utvendige beslag på vinduer i murvegg er ikke fagmessig utført. Det er også registrert skader på enkelte karmene og utvendige vinduslister.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er avvik:

Beslagsløsninger på enkelte dører er ikke fagmessig utført. Balkongdør ved kjøkken har beslag som går mot terskel og ikke inn i beslagsspor i terskel. Det er registrert avskrapet maling på dørkarm. Heve-/skyvedør har skade i pakning. Hovedytterdør mangler synlig beslag under terskel.

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

Det er avvik:

Konstruksjonene har registrerte skjevheter.

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

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i gjerde. Enkelte fundamenter til gjerdestolper er løse eller skadet.

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

Det er avvik:

1 etasje: Parkett er noe slitt med mindre skader og riper i overflaten. Det er noe gjenstående arbeid med listverk og avslutninger mellom gulv og dørterskler. Dørlist til stuedør er for kort. Enkelte gulvskjøter har glidd fra hverandre. Det er registrert hull etter skruer/spiker på vegg i soverom, samt antydning til knirk i enkelte gulvoverflater.

Underetasje: Det er registrert oppsprukne gulvoverflater, mindre skader og sprekker i skjøter. Bod er ombygget fra tidligere badstue, og overflater fremstår med ulik sammensetning og tilstand, samt noe gjenstående arbeid. Det er registrert bom i enkelte fliser i gang/entre, men ingen indikasjon på løse fliser.

! 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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter og nivåforskjeller i gulv/etasjeskillere utover standardens anbefalte toleranser for måleavvik. Det er målt høydeforskjell på 17 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet i gang 1. etasje. På soverom i underetasje er det målt 10 mm over 2 meter og 15 mm gjennom hele rommet. På soverom/kontor i underetasje er det målt 18 mm over 2 meter og 26 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i standardens krav til måleavvik

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast stein har sprekker.

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

Det er avvik:

Trappen har noe slitasje med registrerte riper og hakk i trinn. Det er også registrert noe knirk i trappen.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert mindre skader i enkelte dørkarmen. Dør til soverom tar i karm/terskel ved åpning og lukking. Boddør mangler belistning på innsiden.

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

Det er avvik:

Rørkurser er ikke merket og rørfortegnelse mangler. Innvendig hovedstoppekran/vannstoppekran har dårlig funksjon ved stenging og fungerer ikke tilfredsstillende.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger - Avløpsrør og sluk i bod er av eldre type.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på eldre drenering er overskredet. Det er registrert at utvendig tettesjikt ikke er klemt i topp og stedvis er avsluttet under terreng.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er avvik:

Grunnmur er foret ut innvendig, noe som medfører begrensede inspeksjonsmuligheter og ingen mulighet for full vurdering av grunnmurens tilstand. Eventuelle sprekker eller skader i grunnmur til boligen kan derfor ikke utelukkes. Utvendig er store deler av grunnmur tildekket av veranda, noe som ytterligere begrenser inspeksjonsmulighetene. Det er registrert sprekker i grunnmur i garasje.

! 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.

Gjenstående stikkledninger har passert halvparten av forventet levetid.

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

Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

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

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, som er et krav ut fra byggetidspunkt/alders på kjøkkenet. Det er heller ikke påvist lekkasjedeteksjon/lekkasjestopper ved oppvaskmaskin og oppvaskkum, som er et krav ut fra byggetidspunkt/alders på kjøkkenet. Det er registrert mindre hakk/riper i benkeplate samt mindre svelling i benkeplate ved bakre høyre hjørne ved vask.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våtsone ved utslagsvask. Det er også registrert blæret tapet/strie på overflater.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke synlig membran bak våtsone ved servant, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

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

Det er avvik:

Deler av benkeplate er løs.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er avvik:

Baderomsplater er montert uten bunnprofil slik monteringsveiledningen krever. Det er ukjent om plateskjøter i våtsoner er silikonert, samt om veggplater er forseglet i underkant. Det er ikke silikonert mellom sokkelflis og veggplater. Vindu er plassert i våtsonen til dusj.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Membranen bak innebygd sisterner har ukjent utførelse.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Innredning fremstår noe slitt, og det er registrert hakk i servant.

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på feil utførelse av konstruksjoner i rommet.

Det er ukjent om anbefalt luftespalte bak badstupanel på ca. 10–20 mm er opprettholdt, da det ikke er synlig luftespalte i underkant av panel.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
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.

Det er påvist riss/sprekker i flisfuger. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. I fremlagt sjekklister er det oppgitt fall på 1:100/1:50, men utførte målinger viser avvik fra oppgitt utførelse. Utførelse av tettesjikt/membran ved dør er usikker da det ikke foreligger dokumentasjon på oppkant eller utførelse ved terskel

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

Membranen bak innebygd sisterner har ukjent utførelse.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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 henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Ferdigattest

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene, men løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må fortsatt påregnes ut fra alder og bruk.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Eier opplyser at boligen er betydelig oppgradert og vedlikeholdt i perioden 2013–2017. Det er blant annet oppgradert innvendige overflater og montert nye innerdører, med unntak av vaskerom og bad i 2. etasje. Planløsningen er endret ved etablering av åpen løsning mellom kjøkken og stue. Yttervegger er etterisolert med ca. 7 cm og kaldloft er etterisolert med ca. 20 cm isolasjon.

Det er byttet vinduer og dører til 3-lags energiglass, med unntak av 4 store vinduer i stue. Det er også montert skyvedør til veranda. Veranda på ca. 3 x 8 meter med glassrekkverk og lagringsbod under med tett tak er oppført.

Videre er det etablert nytt bad i 1. etasje og badstu, installert rør-i-rør-system med egen stoppekran, nytt sikringsskap og nye elektriske kurser. Det er også lagt nye varmekabler i bad og gang i 1. etasje, samt montert elbillader i garasje. Ny vedovn i stue er montert og opplyst kontrollert/godkjent av installatør.

Det er etablert drenering og grøfter på én kortsiden og oversiden av huset, utført av godkjent entreprenør. Deler av stikkledning er også skiftet ut. Kjøkken fra IKEA er montert i 2016.

Tomten er opparbeidet med hage, bed og bærbusker, samt forstøtningsmur langs oppkjørsel.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Takteking bør rengjøres/vedlikholdes.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Ut fra registrert takvinkel var dette et krav da taket ble renoveret. Det mangler plattform feier.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



Ingen musesperre mellom underligger og overligger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er begrenset vurdert. Inspeksjon er kun utført fra tilgjengelig luke. Det er av sikkerhetsmessige årsaker ikke utført nærmere inspeksjon av kaldt loft, da tilkomst og fast gulv mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til takkonstruksjonens tilstand, da hele konstruksjonen ikke har vært tilgjengelig for vurdering. Eventuelle skjulte avvik eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å etablere sikker tilkomst og tilfredsstillende inspeksjonsmuligheter dersom det er behov for nærmere undersøkelser eller ved mistanke om avvik/skader.



Vinduer

Beskrivelse

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

Det er opplyst at vinduer er byttet i ca. i 2012. Det gjenstår fire vinduer i stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte vinduer/omramming lister har avskallet maling/små skader i overflater

1.etasje: Ett soveromsvindu og baderomsvindu tar i karm ved åpning/lukking. Ett vindu ved kjøkken har skade i karm.

Underetasje: Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Utvendige beslag på vinduer i murvegg er ikke fagmessig utført. Det er også registrert skader på enkelte karmen og utvendige vinduslister.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre redusert funksjon, økt slitasje og risiko for fuktinntrengning ved mangelfull tetting og beslagutførelse.

Tiltak:

Vinduer og beslag bør justeres og utbedres ved behov. Skadde karmen og vinduslister bør vedlikeholdes eller skiftes ut.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør med glassfelt og sidefelt, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

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

Beslagsløsninger på enkelte dører er ikke fagmessig utført. Balkongdør ved kjøkken har beslag som går mot terskel og ikke inn i beslagsspor i terskel. Det er registrert avskrapet maling på dørkarm. Heve-/skyvedør har skade i pakning. Hovedytterdør mangler synlig beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Mangelfulle beslag kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Skadde pakninger kan gi redusert tetthet og funksjon.

Tiltak:

Beslag bør utbedres med fagmessige og godkjente løsninger. Skadet pakning bør skiftes, og utsatte overflater bør vedlikeholdes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda, balkonger og plattinger er konstruert i trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Trevirke og trepaneler fremstår værslitt med oppsprekking enkelte steder. Balkongen er utført som utkraget konstruksjon, noe som erfaringsmessig gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Registrerte skader og værslitasje kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen. Utkragede balkonger har ofte begrenset inspeksjonsmulighet og økt risiko for skjulte skader og redusert bæreevne over tid.

Tiltak:

Skadde og værutsatte bygningsdeler bør kontrolleres nærmere og nødvendige utbedringer utføres. Videre anbefales vedlikehold og eventuell utskifting av skadet trevirke for å begrense videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ⓘ TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappetrinn fra veranda/platting.
Konstruert i trevirke

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonene har registrerte skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og utbedring av registrerte skjevheter.

ⓘ TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Gjerde konstruert trevirke, mot nabotomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i gjerde. Enkelte fundamenter til gjerdestolper er løse eller skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert sikkerhet og stabilitet.

Tiltak:

Løse og skadde fundamenter bør utbedres og gjerdet rettes opp ved behov.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat og fliser. Veggene har tapet, malte plater, trepanel, fliser murtforblending og malstrie. Innvendige tak har malte plater, panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 etasje: Parkett er noe slitt med mindre skader og riper i overflaten. Det er noe gjenstående arbeid med listverk og avslutninger mellom gulv og dørterskler. Dørlist til stuedør er for kort. Enkelte gulvskjøter har glidd fra hverandre. Det er registrert hull etter skruer/spiker på vegg i soverom, samt antydning til knirk i enkelte gulvoverflater.

Underetasje: Det er registrert oppsprukne gulvoverflater, mindre skader og sprekker i skjøter. Bod er ombygget fra tidligere badstue, og overflater fremstår med ulik sammensetning og tilstand, samt noe gjenstående arbeid. Det er registrert bom i enkelte fliser i gang/entre, men ingen indikasjon på løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene er hovedsakelig relatert til normal slitasje, alder og utførelse, men enkelte forhold kan gi redusert estetisk uttrykk og funksjon.

Tiltak:

Overflater og listverk bør vedlikeholdes og ferdigstilles ved behov. Skadde overflater og åpne skjøter bør utbedres for å begrense videre slitasje.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv mot grunn er av betong.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter og nivåforskjeller i gulv/etasjeskillere utover standardens anbefalte toleranser for måleavvik. Det er målt høydeforskjell på 17 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet i gang 1. etasje. På soverom i underetasje er det målt 10 mm over 2 meter og 15 mm gjennom hele rommet. På soverom/kontor i underetasje er det målt 18 mm over 2 meter og 26 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i standardens krav til måleavvik

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Registrerte skjevheter kan påvirke opplevd planhet, møblering og bruksegenskaper. Avvikene kan skyldes byggeutførelse, setninger, aldring, deformasjoner eller naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Årsaken er ikke nærmere undersøkt som del av befaringen.

Tiltak:

Det anbefales videre oppfølging dersom det observeres pågående bevegelser, økende skjevheter eller andre symptomer som indikerer endringer i konstruksjonen. Eventuelle tiltak vil avhenge av årsak og ønsket standard.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Eier opplyser at det er 2 pipeløp med keramisk røykrør.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

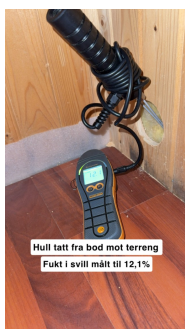
Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i fra bod mot terreng.

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



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med midtvange og lakkerte trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe slitasje med registrerte riper og hakk i trinn. Det er også registrert noe knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Slitasje og bevegelser i trappen kan gi redusert estetisk uttrykk. Knirk kan skyldes bevegelser/slitasje i innfestinger og konstruksjon.

Tiltak:

Overflater bør vedlikeholdes ved behov. Knirk og eventuelle løse forbindelser kan etterstrammes eller utbedres ved behov.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med og uten glassfelt.

Skyvedør inn til et soverom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mindre skader i enkelte dørkarmen. Dør til soverom tar i karm/terskel ved åpning og lukking. Boddør mangler belistning på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan gi redusert funksjon og økt slitasje ved bruk. Manglende belistning gir uferdig utførelse.

Tiltak:

Dør bør justeres ved behov. Skadde karmen og manglende belistning bør utbedres.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > VASKEROM

ⓘ TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våtsonen ved utslagsvask. Det er også registrert blæret tapet/strie på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Vindu i våtsonen er utsatt for økt fuktbelastning og kan medføre risiko for fuktskader over tid. Blæret tapet/strie kan indikere fuktpåvirkning eller svikt i underlag/overflatebehandling.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov.

1.ETASJE > VASKEROM

ⓘ TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Oppkant ved dør på ca 10cm.

Vurdering av avvik:

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk. Det er registrert ca. 10 mm motfall fra sluk mot dør. Hjørner på gulvbelegg er ikke kjemisk sveiset, og det er benyttet silikon i hjørneoverganger.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Konsekvens:

Motfall kan medføre at vann ikke ledes til sluk. Manglende kjemisk sveising i hjørner gir økt risiko for utettheter og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Tiltak:

Fallforhold og tettesjikt må utbedres med fagmessig utførelse for å redusere risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke synlig membran bak våtsone ved servant, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

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.

Konsekvens:

Manglende synlig membran og høy alder på membranløsningen gir usikkerhet rundt tetthet og økt risiko for fuktpåvirkning/skjulte skader i konstruksjonen.

Tiltak:

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved oppgradering eller rehabilitering anbefales etablering av dokumentert og fagmessig utført tettesjikt.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av benkeplate er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering gjennom ventil i vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

TG-2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Baderomsplater er montert uten bunnprofil slik monteringsveiledningen krever. Det er ukjent om plateskjøter i våtsoner er silikonert, samt om veggplater er forseglet i underkant. Det er ikke silikonert mellom sokkelflis og veggplater. Vindu er plassert i våtsoner til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Mangelfull utførelse og usikker tetting gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Vindu i våtsoner er ekstra utsatt for fuktbelastning.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering anbefales fagmessig utførelse og dokumenterte løsninger for tettesjikt og overgangsdetaljer.

Det er montert tett dusjkabinett som tiltak.

1.ETASJE > BAD

TG-2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Flatt gulv med 4,5cm oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Ingen synlig slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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. Tettesjikt bak innebygd sistene må undersøkes nærmere.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Innredning fremstår noe slitt, og det er registrert hakk i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende synliggjøring av lekkasje kan medføre at eventuelle vannskader oppdages sent. Slitasje og skader på innredning og servant er hovedsakelig av estetisk karakter.

Tiltak:

Det anbefales etablering eller kontroll av løsning for lekkasjevarsling fra innebygget sistene. Slitte/skadde overflater kan vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

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

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og fakturaer.

Årstall: 2013

Kilde: Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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.

Det er påvist riss/sprekker i flisfuger. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. I fremlagt sjekklister er det oppgitt fall på 1:100/1:50, men utførte målinger viser avvik fra oppgitt utførelse. Utførelse av tettesjikt/membran ved dør er usikker da det ikke foreligger dokumentasjon på oppkant eller utførelse ved terskel

Konsekvens/tiltak

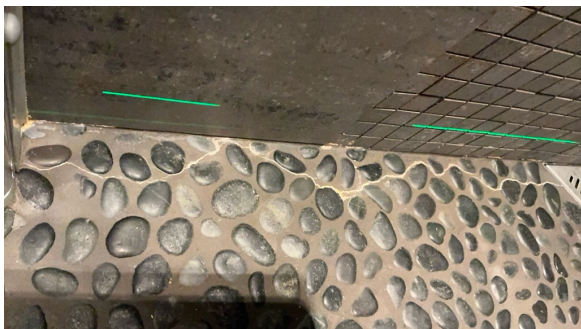
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Avvikende fallforhold og usikker tettesjikt løsning gir økt risiko for at vann ikke ledes til sluk og for fuktinntrengning i konstruksjonen. Riss i fuger kan bidra til økt fuktbelastning over tid.

Tiltak:

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk (hjørnesluk) og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i inspeksjonsluke inn mot våtrom.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, som er et krav ut fra byggetidspunkt/alder på kjøkkenet. Det er heller ikke påvist lekkasjedeteksjon/lekkasjestopper ved oppvaskmaskin og oppvaskkum, som er et krav ut fra byggetidspunkt/alder på kjøkkenet. Det er registrert mindre hakk/riper i benkeplate samt mindre svelling i benkeplate ved bakre høyre hjørne ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende komfyrvakt og lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for henholdsvis brann- og vannskader sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Registrerte skader og svelling i benkeplate medfører redusert overflatekvalitet og er forenlig med normal bruksslitasje og lokal fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:

Det må etableres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon/lekkasjestopper for å oppnå et sikkerhetsnivå mer i tråd med dagens krav. Utbedring eller utskifting av skadet benkeplate bør vurderes ved behov.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

BADSTUE:
Flislagt gulv
Vegger og himling er i badstupanel.
Innredning er konstruert i trevirke

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på feil utførelse av konstruksjoner i rommet.

Tilstandsrapport

Det er ukjent om anbefalt luftespalte bak badstupanel på ca. 10–20 mm er opprettholdt, da det ikke er synlig luftespalte i underkant av panel.

Konsekvens/tiltak

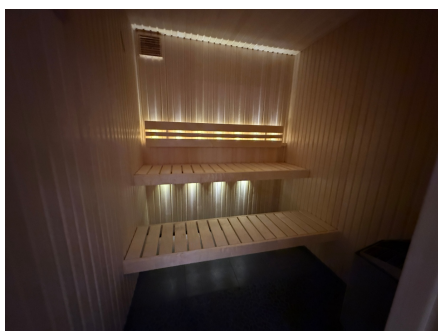
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens:

Mangelfull tilluft og usikker luftespalte bak panel kan gi redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og redusert levetid.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere ventilasjonsløsningen nærmere samt undersøke om nødvendig luftespalte bak panel er etablert.



UNDERETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstue ovn er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG-2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber/metall. Det er besikket i rørskap. Skjulte vannledninger er av ukjent type

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkurser er ikke merket og rørfortegnelse mangler. Innvendig hovedstoppekran/vannstoppekran har dårlig funksjon ved stenging og fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende merking og rørfortegnelse vanskeliggjør identifisering av rørføringer og avstengning ved vedlikehold, lekkasjer eller andre hendelser. Stoppekran med redusert funksjon kan medføre utfordringer med rask og sikker avstengning av vann ved lekkasje eller behov for service.

Tiltak:

Det anbefales å etablere merking av rørkurser og utarbeide rørfortegnelse. Innvendig stoppekran anbefales kontrollert, reparert eller skiftet ut slik at tilfredsstillende funksjon oppnås.

TG-2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger - Avløpsrør og sluk i bod er av eldre type.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Eier opplyser at service er utført for 3-4 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 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

Elektrisk anlegg fremstår som delvis rehabilitert og oppgradert over tid. Eier opplyser at sikringsskap ble skiftet i 2012, og at det er utført betydelige oppgraderinger av anlegget med dokumenterte arbeider.

Det er fremlagt samsvarserklæringer, kontrollrapporter og fakturaer for deler av utførte arbeider. Deler av anlegget kan fortsatt være av eldre dato.

Boligen har både skjulte og åpne elektriske installasjoner. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer.

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover normal visuell observasjon, da nærmere vurdering og funksjonskontroll krever særskilt kompetanse og autorisasjon. Det er ikke utført funksjonstesting som del av denne rapporten.

Selv om det foreligger dokumentasjon og kontrollrapporter for deler av anlegget, kan feil eller mangler ikke utelukkes. Ved ønske om nærmere vurdering anbefales kontroll utført av autorisert el-fagperson.

Synlige forhold kommenteres kun der dette fremgår særskilt i rapporten.

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?

Ja Det foreligger DLE-kontrollrapport innenfor de siste 5 år samt samsvarserklæringer for deler av utførte elektriske arbeider. Dokumentasjonen omfatter ikke nødvendigvis hele anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er etablert drenerings grøft på oversiden av bolig og ny drenering på én kortside av huset i 2015

Resterende drenering er av ukjent alder, antatt byggeår

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på eldre drenering er overskredet. Det er registrert at utvendig tettesjikt ikke er klemt i topp og stedvis er avsluttet under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:

Eldre drenering og registrerte avvik ved tettesjikt medfører økt risiko for redusert bortledning av fukt og vann mot konstruksjonen. Mangelfull avslutning av tettesjikt kan redusere løsningens funksjon og øke risikoen for Fukt inntrenging/fuktbelastning mot underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av drenering og utvendig fuktsikring. Utbedring av tettesjiktet avslutninger og innfesting bør vurderes for å opprettholde tilfredsstillende fuktsikring.

Tilstandsrapport



Utvendig tettesjikt ikke klemt i topp og stedvis avsluttet under terreng

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur kombinert med lettklinkerblokker/betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Grunnmur er foret ut innvendig, noe som medfører begrensede inspeksjonsmuligheter og ingen mulighet for full vurdering av grunnmurens tilstand. Eventuelle sprekker eller skader i grunnmur til boligen kan derfor ikke utelukkes. Utvendig er store deler av grunnmur tildekket av veranda, noe som ytterligere begrenser inspeksjonsmulighetene. Det er registrert sprekker i grunnmur i garasje.

Konsekvens/tiltak

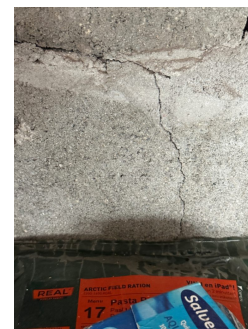
- Tiltak:

Konsekvens:

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til grunnmurens tilstand. Eventuelle skjulte sprekker, skader eller andre forhold kan ikke utelukkes. Registrerte sprekker i garasjegr grunnmur kan være bevegelser, setninger eller normal aldring av konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales videre oppfølging og nærmere undersøkelser dersom det observeres tegn til bevegelser, økende sprekkdannelser eller andre forhold som gir mistanke om utvikling i konstruksjonen. Sprekker må utbedres



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående terreng

Tilstandsrapport

! 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 vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser at deler av utvendige stikkledninger er oppgradert

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.

Gjenstående stikkledninger har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Stikkledninger med høy alder har økt sannsynlighet for slitasje, redusert funksjon og skader sammenlignet med nyere installasjoner. Risikoen for feil og behov for utskifting øker normalt med alder og bruk.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av stikkledningene. Fremtidig utskifting eller oppgradering bør påregnes som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

! TG IU Oljetank

Beskrivelse

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

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget trenger noe vedlikehold .

Beskrivelse

Integrert garasje beliggende i underetasje/sokkeletasje av boligen. Garasjen er oppført med gulv av betong og vegger av mur-/lettklinkerblokker. Himling er innkledd og garasjen er etablert med leddport med motorisert portåpner. Det er registrert sprekker i bakmur samt tegn til noe fuktinntrengning/fuktmerker i bakmur.

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

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget trenger noe vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående drivhus oppført med lett konstruksjon bestående av aluminiumsrammer og transparente platefelt. Drivhuset er plassert på enkel fundamentering/sokkel

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående utebod oppført med trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning og saltak teknet med takshingel. Bodan fremstår med enkel standard og benyttes hovedsakelig til lagring og oppbevaring. Bygget er plassert i tilknytning til terrasse-/hageområde.

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
214 m²/214 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Vaskerom, 2 Bad, Entré, Gang, Bod, Badstue

Andre bygg: Garasje, Drivhus, Bod
Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 900 000

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 6 050 000

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

5 900 000

Konklusjon markedsverdi

5 900 000

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.	24 000
Forsikring - stipulert.	Kr.	20 000
Kommunale avgifter - stipulert.	Kr.	37 088
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	81 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 680 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	400 000

Drivhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.	10 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 470 000

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 050 000
--	------------	------------------

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

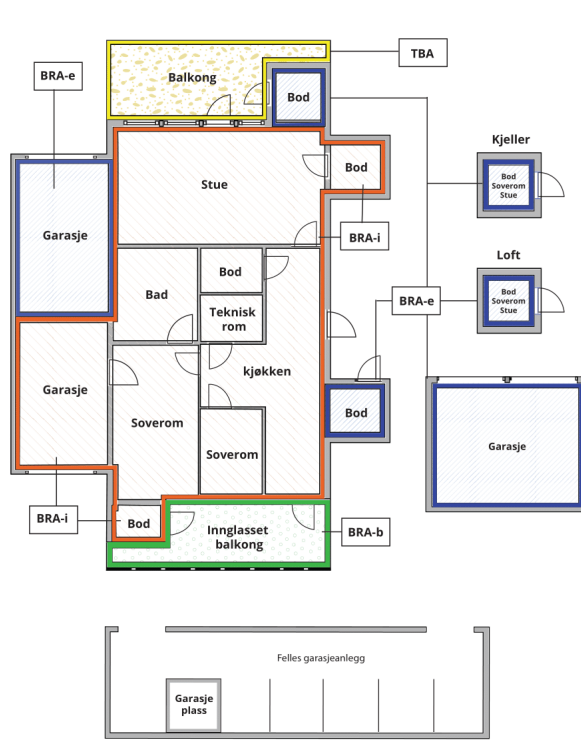
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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	127			127	113
Underetasje	87			87	
SUM	214				113
SUM BRA	214				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, vaskerom, bad		
Underetasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bod, badstue, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og godkjente byggemeldte tegninger.

1. etasje:

Soverom 3 er omgjort til vaskerom. Opprinnelig kjøkken og grovkjøkken er slått sammen til ett større kjøkken, og vegger mellom hall og spise-/stuedel er åpnet opp.

Underetasje:

Rom benevnt som salong og hobbyrom på godkjente tegninger er omgjort til soverom. Rom benevnt som badstue er i dag benyttet som bod, mens rom benevnt som matbod og WC er omgjort til bad og badstue.

Registrerte endringer er ikke kontrollert opp mot eventuelle godkjenninger, søknader eller byggesaksdokumentasjon.

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		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						5	5
SUM						5	5
SUM BRA							

Romfordeling

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

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Harry Andreas Eidstø	Takstingeniør
	Harry Andreas Eidstø	Takstingeniør
	Bjørn Tony Olof Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	45	225		0	1032.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moveien 15

Hjemmelshaver

Dahl Bjørn Tony Olof, Dahl Margrete Helene
Breivik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Ankenes. Flotte turområder rett ved eiendommen.
Panorama utsikt mot Narvik by, Narvik Havn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Tomten ligger i ende avblindvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1242884			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	04.06.2026	
3	05.06.2026	
4	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UD1163>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Narvik	
Oppdragsnr.	
06260020	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Margrete Helene Breivik Dahl	Bjørn Tony Olof Dahl
Gateadresse	
Moveien 15	
Poststed	Postnr
ANKENES	8520
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	4
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	lf
Polise/avtalnr.	1242884

Document reference: 06260020

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 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
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse

Document reference: 06260020

- 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
 Beskrivelse
- 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

Document reference: 06260020

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 iht vilkår.

Document reference: 06260020

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margrete Dahl	dd3c4579de7874dc16789 087abe0c9fa6b0b8694	16.05.2026 07:46:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Tony Dahl	a126c0b4f9c6a82465dc8 3c357d5295503133374	16.05.2026 07:45:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 06260020

- 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>



Ferdigattest

Herved attesteres at hus på tomt nr. 45 B. nr. 225 - Ankeresstrand
matr. nr.
Eier: Bjørn Winther

er oppført i overensstemmelse med den approberte og korrigerede byggeanmeldelse og kan tas i bruk.

Piper og ildsteder er godkjent iflg. rapp. fra brannsjefen. ✓

Rørleggerarb. godkjent iflg. rapp. fra byingeniøren ✓

El.installasjoner godkjent iflg. rapp. fra El.verket ✓

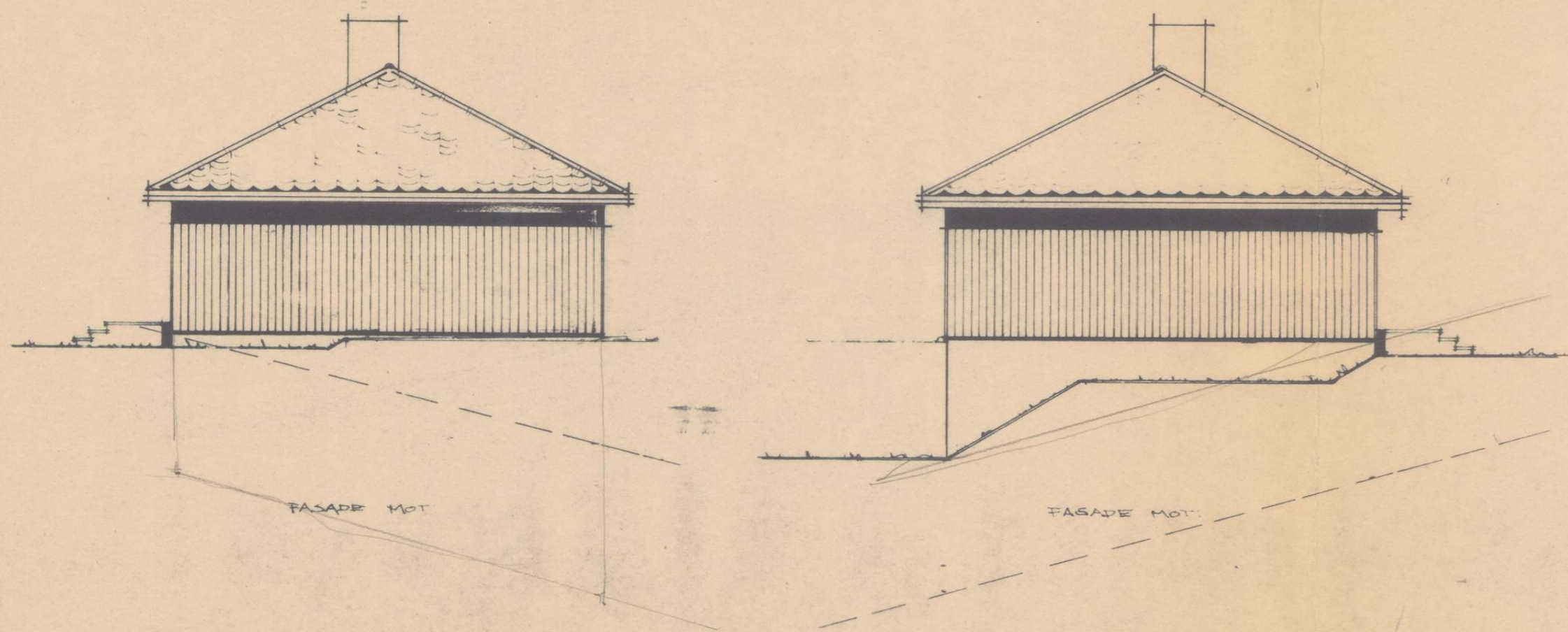
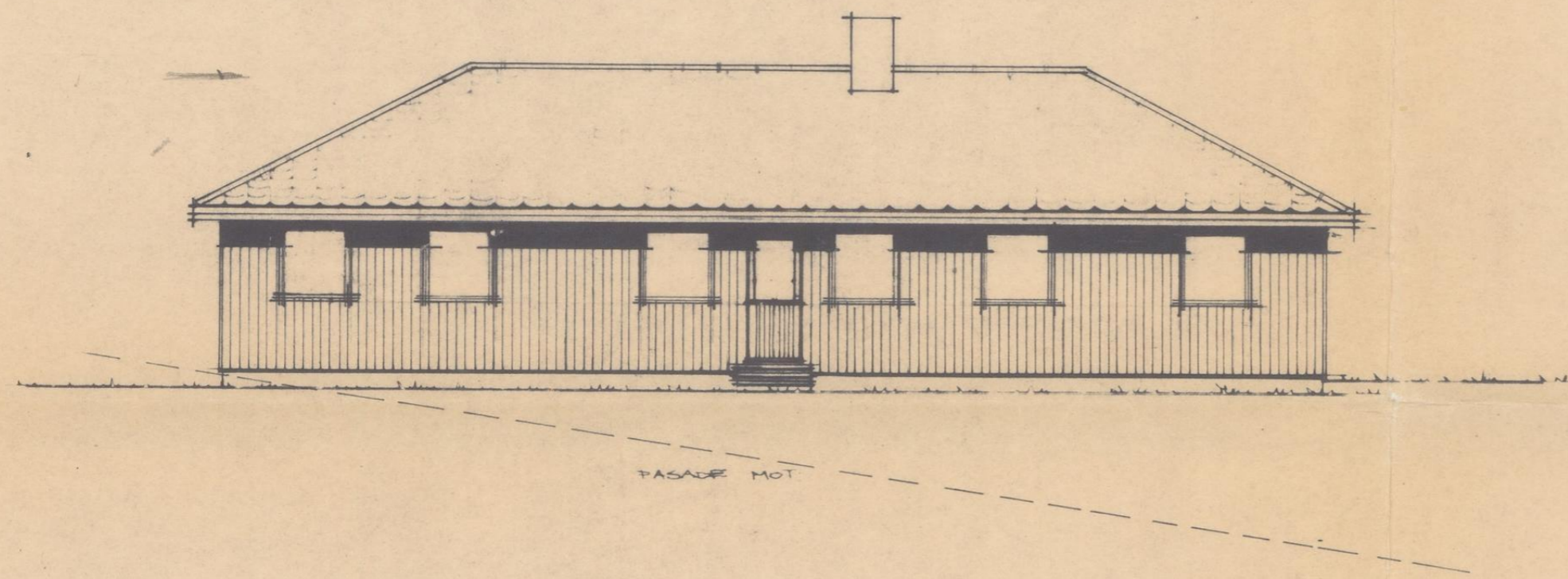
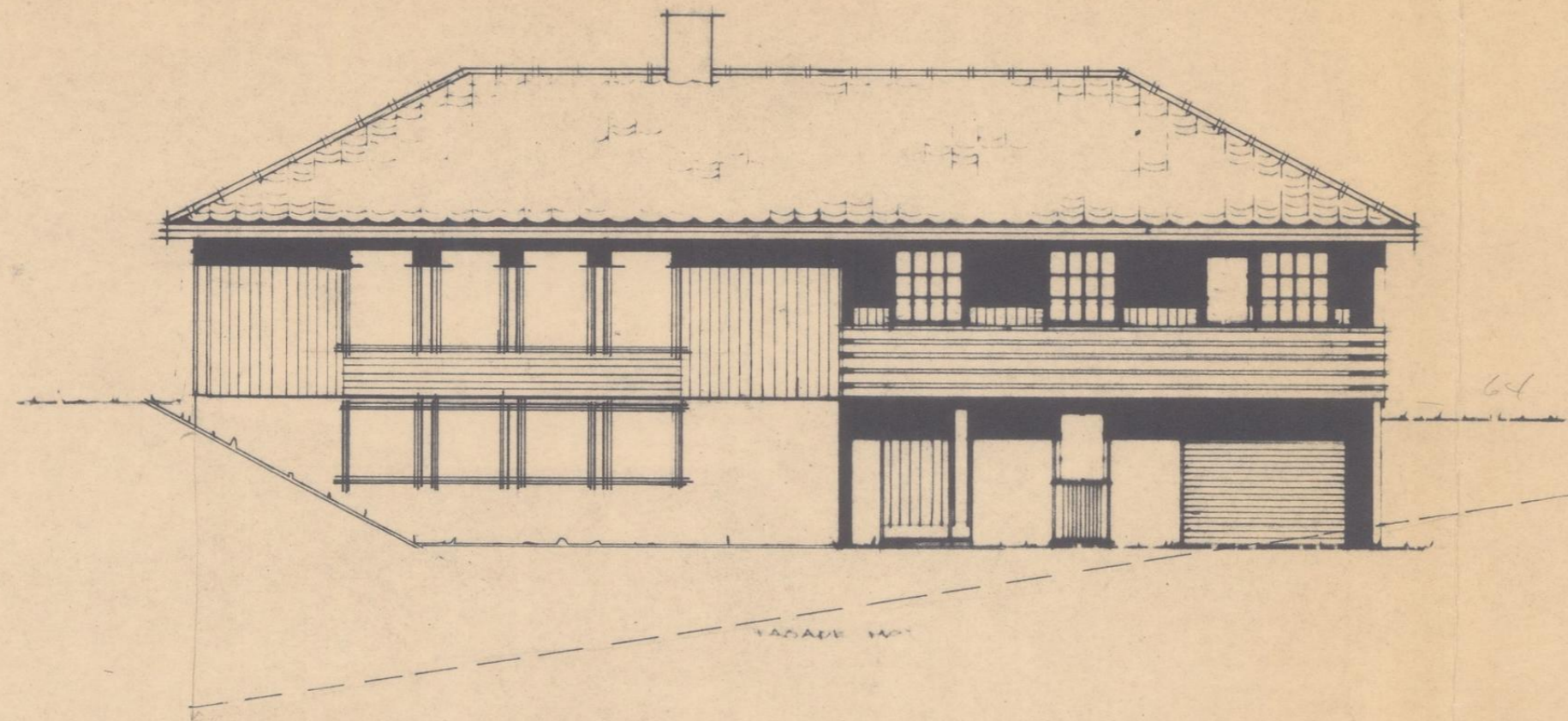
Dog mangler følgende for at huset kan betraktes som fullt ferdig:

1. Utf. puss av grunnmur.
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Narvik bygningsjefkontor, den 22-6-1976

Jens O. Olsen
Bygningsjef

Jens O. Olsen
Bygningsinspektør



— NÅV TERE
 - - - - - END TERE

REV. 1. FORBE OPPDRAG 9/8-75 HC

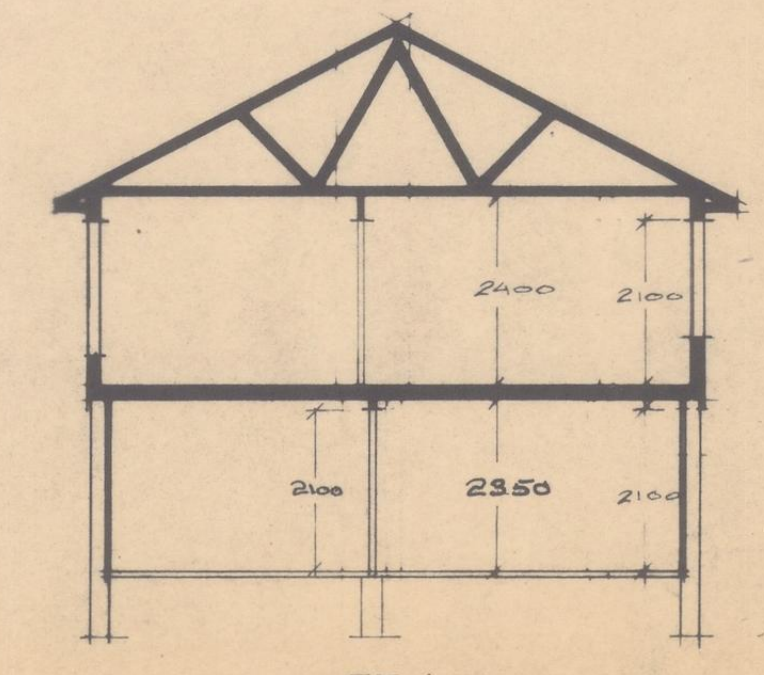
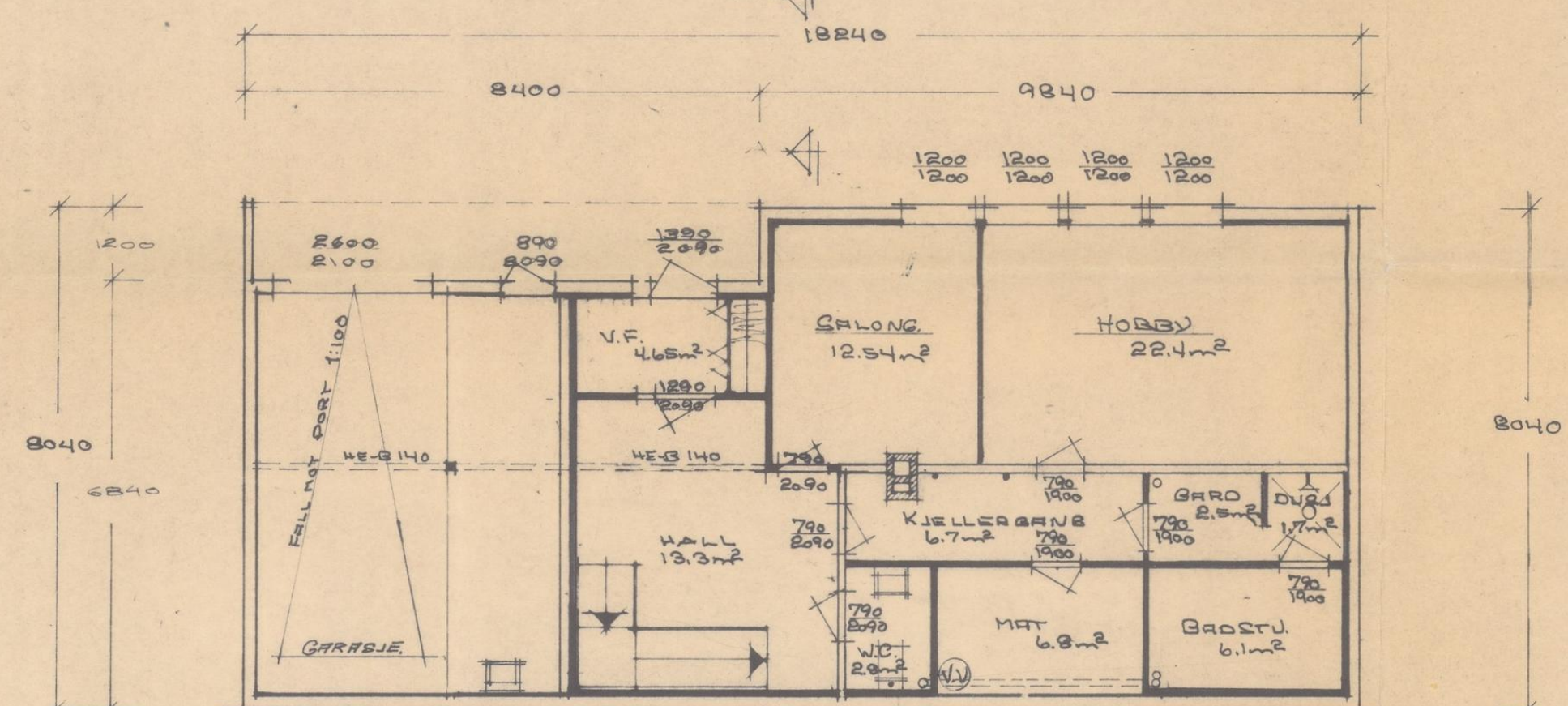
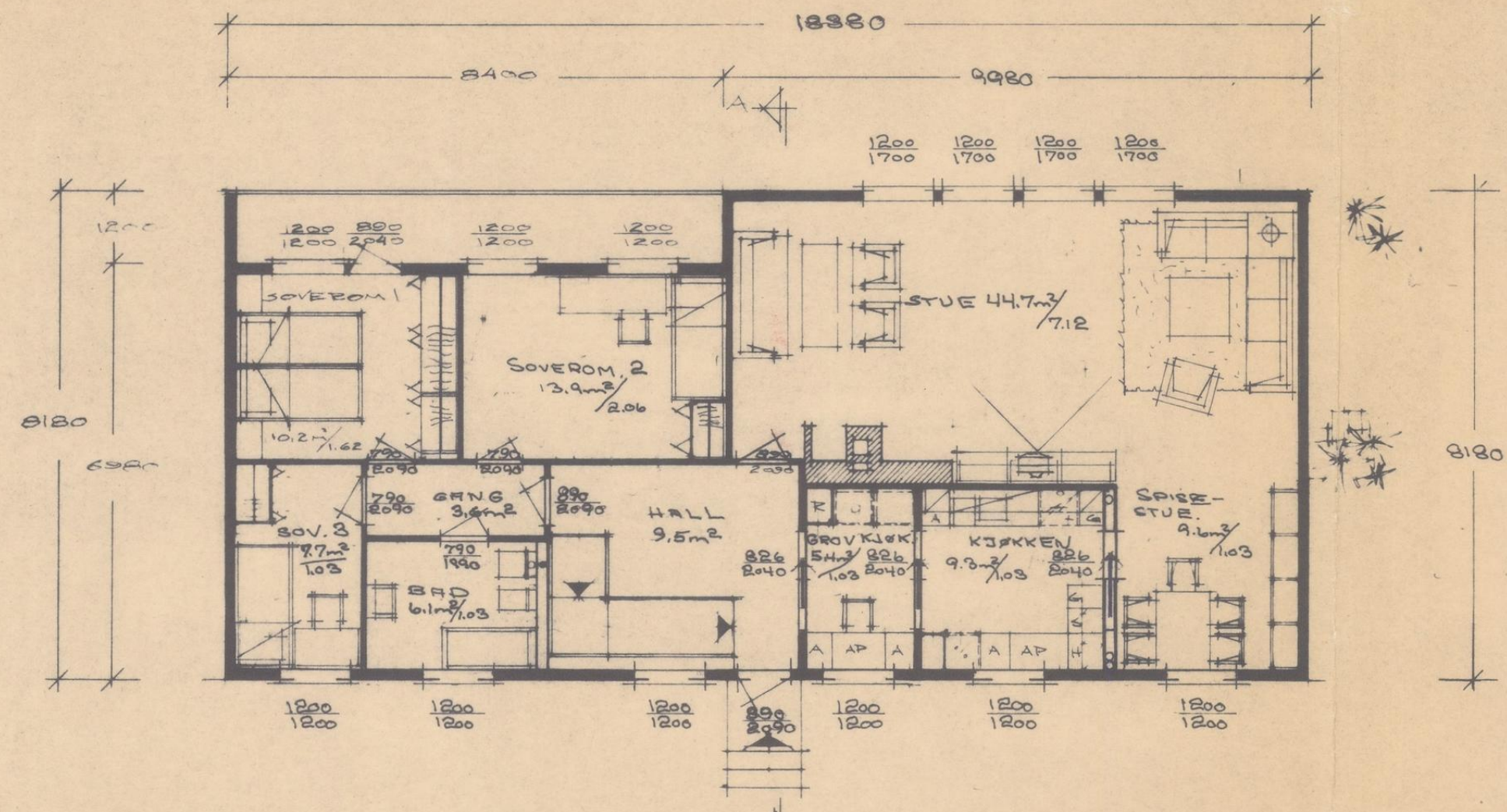
Godkjent av Narvik Byggningsråd

20.12.75 A.K.

NARVIK BYGNINGSRÅD
 Jnr. 122/75 Sak nr. 76/75

GRSP. 147571

BJØRN WINTHER			
FINNESSTRAND (NARVIK)		BLOCK 133+	
MIKKELSEN & RØNNING A K/SJESELSKAP Telefon 082/76151 9430 Narvik	127712 127713	11063	1/3-72
		1100	1/3-72
			1/3-72
			11/2/23
			MR





Godkjent av Larvik Bygningråd
20.12.75 A.R.

NARVIK BYGNINGSRÅD
Jnr. 12/25 Sak nr. 76/75

GRSP. 147571

Byggherre BJØRN WINTHER			
Adress ANKENESSTRAND (NARVIK.)	BLOCK 133+		
MIKKELSEN & RØNNING AKSJESELSKAP Telefon 082/76751 9430 Garvick	1100 1/3-72	127712 127713 11063	Arkivnr.: Jh-2/24
			MR

REV. I FØLGE OPPDRAG 3/2-75 A.R.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 225	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Moveien 15				
Hj.haver/Fester:						
NARVIK KOMMUNE	Dato: 29/5-2026 Sign:				Målestokk 1:500	



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.