

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Djupvik-FV819 56, 8543 KJELDEBOTN

 NARVIK kommune

 gnr. 361, bnr. 46

## Markedsverdi

**950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m<sup>2</sup> BRA-i: 41 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 21570-1146

Referansenummer: ZN2107

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår med normal standard i forhold til alder, men har flere bygningsdeler som preges av naturlig aldring og værpåvirkning. Det er behov for jevnlig vedlikehold og enkelte oppgraderinger for å sikre byggets funksjon og levetid. Noen konstruksjoner har slitasje, og enkelte tiltak anbefales planlagt på sikt.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### TAKTEKKING:

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

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

#### NEDLØP OG BESLAG:

Nedløp og renner i plast og beslag i metall.

#### VEGGKONSTRUKSJON:

Veggene har trekonstruksjon tømmer/bindingsverk vegger. Fasade/kledning har liggende bordkledning og tømmer.

#### TAKKONSTRUKSJON:

Saltak av trevirke med synlige rundstokker/åser som bærende elementer

#### VINDUER:

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass. vinduer er i hovedsak fra 2003 til 2012

#### YTTERDØRER OG BALKONGDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør.

#### BALKONGER OG TERRASSER:

Plattinger er konstruert i trevirke  
Rekkverk og terrasse dekke er i trevirke

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

#### OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.  
Veggene har trepanel.  
Innvendige tak har trepanel.

#### ETASJESKILLE:

Etasjeskiller er av trebjelkelag og stubbegulv

#### PIPE OG ILDSTED:

Boligen har elementpipe og vedovn.

#### INNVEDIGE DØRER:

Innvendig har boligen fyllingsdører av tre.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### OVERFLATER OG INNREDNING:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er foliert furuplate.

#### HVITEVARER:

Det er kjøøl/fryseskap og komfyr med gass.

#### AVTREKK:

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### WC:

#### VEGGER:

Panel på vegger.

#### HIMLING:

Panel i innvendig tak.

#### GULV:

Belegg på gulv..

#### INNREDNING OG SANITÆRUTSTYR:

Toalett (porta potti) med vask og speil.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### VANNLEDNINGER:

Innvendige vannledninger er av plast.

#### AVLØPSRØR:

Det er avløpsrør av plast til gråvann  
Skjulte avløpsrør er av ukjent type

#### VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og vinduer.

#### VARMESENTRAL:

Fritidsbolig har wifi styrte panelovner og vanlige panelovner

#### ELEKTRISK ANLEGG:

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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.  
Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

#### BRANNTEKNISKE FORHOLD:

Røykvarsler og 6kg. pulverapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

#### BYGGEGRUNN:

Det er ukjent byggegrunn.

# Beskrivelse av eiendommen

## DRENERING:

På trepilarer og noen stein/betongpilarer.

## TERRENGFORHOLD:

Naturtomt lett skrående terreng.  
Relativt skrått terreng bak fritidsbolig

## UTVENDIG VANN/AVLØP LEDNINGER:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, avløp for gråvann går ut i terreng.

Utvendige vannledninger er av plast. Det er kun sommervanntilkoblet (fra elv) fritidsbolig

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 56 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 41 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 950 000           |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

## Anneks

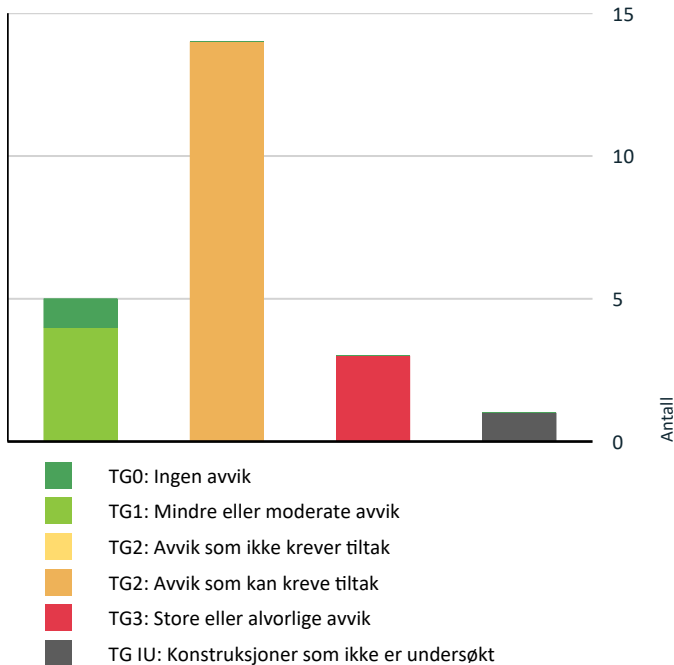
- Det foreligger ikke tegninger

## Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

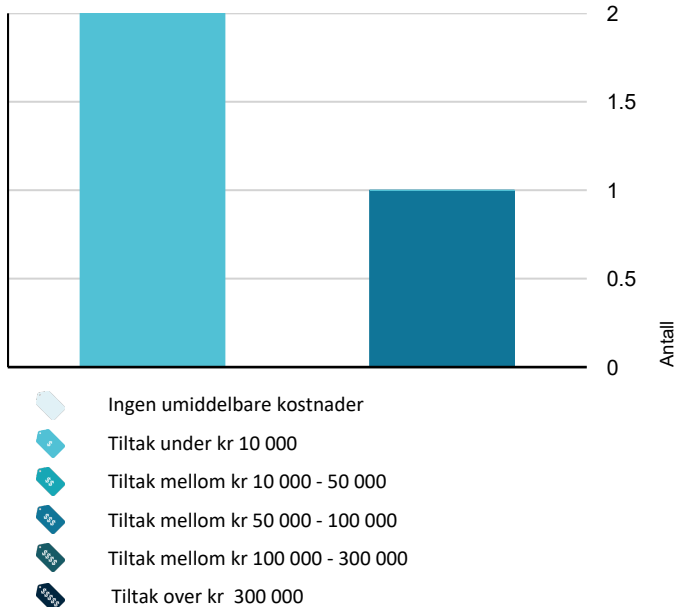
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er utført av frittstående og uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring 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.

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

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

---

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

---

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

---



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1982

**Kommentar**  
Tidligere takst.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Trenger noe vedlikehold utvendig.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |   |
|------|---------------|---|
| 2024 | Modernisering | 2 panelovner m/wifi i stue i 2024   |
| 2024 | Modernisering | Stue er malt i 2024   |
| 2023 | Modernisering | Soverom ved kjøkken er malt og lagt nytt laminat gulv.                    |
| 2023 | Modernisering | Forbrennings toalett flyttet fra hytte til uthus i 2023                   |
| 2023 | Modernisering | Nytt kjøleskap med fryser i 2023  |
| 2022 | Modernisering | Kjøkken fronter er malt i 2022  |
| 2022 | Modernisering | Anneks er pussert opp og nytt gulv i 2022 og fjernet vegg til dusjrom     |
| 2022 | Modernisering | Uthus er isolert og platekledd i 2022                                     |
| 2022 | Modernisering | Montert 1000 liter vanntank og elvestad rør inn til kjøkken og bad i 2022 |
| 2022 | Modernisering | Ny panelovn i anneks i 2022   |

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

Taktekking har noen ufagmessige avslutninger, særlig i overgang mellom hovedtak/karnapp og tak over inngangsparti/hovedtak . Det er registrert rust og avskalling av maling, og mer enn halvparten av forventet levetid for både takteking og undertak er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

# Tilstandsrapport

Feil i takteking og svekket overflatebeskyttelse øker risikoen for vanninntrenging, korrosjon og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Dette kan føre til redusert levetid og behov for større tiltak på sikt.

Det anbefales å utbedre ufagmessige overganger, rengjøre og behandle rustutsatte områder, samt planlegge utskifting av takteking og undertak som en del av vedlikeholdsplanen.



## Nedløp og beslag

Nedløp og renner i plast og beslag i metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, selv om det ikke var krav på byggemeldingstidspunktet. I tillegg ledes takvann direkte ned ved pilerer av impregnert tre, beslag er feilmontert under takplater. Mer enn halvparten av forventet levetid for takrenner, nedløp og beslag er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende snøfangere øker risikoen for snøras som kan skade personer eller konstruksjoner. Mangelfull bortledning av vann kan føre til oppfukning og råte i bærende pilerer, samt vanninntrenging der beslag går under takplater

Det anbefales å montere snøfangere på takflater hvor det er risiko for snøras, etablere god bortledning av takvann vekk fra pilerer og utbedre eller skifte beslag og renner etter behov.

# Tilstandsrapport



Ikke bortledning av takvann



Beslag går under takplate

## Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon tømmer/bindingsverk vegger.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning og tømmer.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert værslitt og oppsprukket treverk i kledning og trepaneler. I deler av nedre kant av konstruksjonen mangler musesperre, og det er liten eller ingen lufting mellom kledning og grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.
- Musesperre må etableres.

Værslitt treverk gir økt risiko for vanninntregning, råte og redusert levetid. Manglende musesperre øker faren for skadedyrintregning, mens utilstrekkelig lufting kan føre til fuktansamling og påfølgende skade på kledning og bakenforliggende konstruksjon.

Skadet og oppsprukket treverk bør skiftes eller repareres. Det anbefales montering av musesperre og etablering av tilstrekkelig lufting i nedre del av kledningen for å sikre uttørking og beskytte konstruksjonen mot fukt- og skadedyrskader.

# Tilstandsrapport



Ikke lufting



Mangler musesperre

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av trevirke med synlige rundstokker/åser som bærende elementer

### Vurdering av avvik:

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurdering er derfor begrenset til alder og observasjoner fra underliggende etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Manglende tilgang hindrer kontroll av konstruksjonens tilstand, inkludert eventuell fukt, skader, råte eller feil i oppbygging. Det foreligger usikkerhet rundt teknisk tilstand og restlevetid.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.  
vinduer er i hovedsak fra 2003 til 2012

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Flere vinduer er vanskelige å åpne/lukke, og det er registrert avvik i innsettsdetaljer. Enkelte vindusglass har tegn på innvendig kondensering, særlig på vindu i toalettrom, som også har fukt skjolder. Noen karm er slitte med sprekker/avskallet maling, og enkelte vinduer mangler utvendig beslag for værbeskyttelse.

### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fukt skader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

# Tilstandsrapport

Feilmonterte eller slitte vinduer kan føre til redusert funksjon, dårlig tetting, økt varmetap og fuktpåvirkning. Kondensering kan over tid gi fuktskader og råte i karm og tilstøtende bygningsdeler.

**Tiltak:**  
Det anbefales å justere eller skifte vinduer som ikke fungerer tilfredsstillende, vedlikehold av vinduer, montere manglende beslag, og vurdere bedre ventilasjon for å redusere kondenseringsproblemer.



Fuktskjolder.



Værslitt og mangler beslag under vindu



## TE 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler beslag under dør, og både karm og dørblad har mindre hakk, skader og avskrapet maling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende beslag gir økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i terskelområdet. Skader på karm og dørblad kan føre til redusert beskyttelse, funksjonssvekkelse og kortere levetid.

### Tiltak:

Det anbefales å montere beslag under dør for å sikre mot fuktpåvirkning, samt utføre lokal utbedring av skader på karm og dørblad med maling.



Avskrapet maling



# Tilstandsrapport

## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plattinger er konstruert i trevirke  
Rekkverk og terrasse dekke er i trevirke

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Platting har værslitt og oppsprukket treverk, og konstruksjonen viser skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Værslitasje og sprekker kan føre til redusert styrke, økt vannopptak og raskere forringelse. Skjevheter kan påvirke stabiliteten og øke risikoen for konstruksjonssvikt.

Det anbefales å vedlikeholde platting med overflatebehandling for beskyttelse mot videre slitasje, samt eventuelt rette opp eller forsterke bærende deler for å sikre stabilitet.



## INNVENDIG

### TE 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Laminatgulvet i vindfang har åpninger i tverrgående og langsgående skjøter. Gulvlisten ved ytterdør dekker ikke avstanden mellom gulv og vegg, og det er registrert knirk i gulvet flere steder.

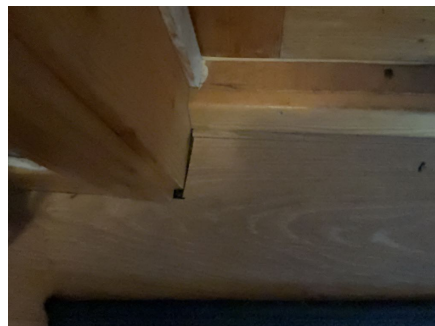
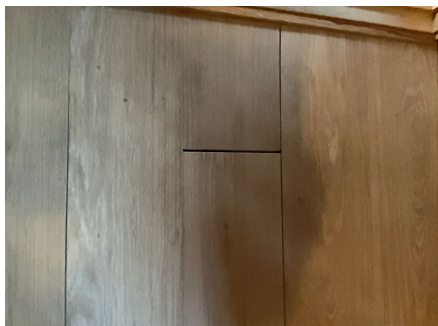
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpne skjøter og manglende avslutning mot vegg kan føre til fuktinntrengning, bevegelse i gulvet og ytterligere deformasjon. Knirk indikerer bevegelse eller dårlig innfesting, som kan forverres over tid.

Det anbefales å utbedre skjøter, samt legge gulvlist for korrekt avslutning, og vurdere tiltak mot knirk, som innfesting eller justering av underlaget.

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag og stubbegulv

### Vurdering av avvik:

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

Det er åpninger i stubbeplater mot konstruksjon og i skjøter

Det er registrert åpninger mellom stubbeplater og konstruksjon og i skjøter. Mindre skjevheter er observert i større deler av etasjeskillet, med et større avvik i stue der høydeforskjell på 25 mm over 2 meter er målt.

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Åpninger i skjøter/mot konstruksjon kan gi luftlekkasjer og fuktinntrengning og fare for at skadedyr kan komme inn i konstruksjon. Skjevheter i etasjeskille kan påvirke både brukskvalitet, stabilitet og indikerer mulig svekkelse i bjelkelag eller fundamentering.

Det anbefales å tette åpninger mellom stubbeplater og konstruksjon, .

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Åpninger i stubbeplater mot konstruksjon

## **TG 3** Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og foran ildstedet. I tillegg er brennbar plate under ildsted for kort, med en målt avstand på ca. 22 cm, mens kravet er minimum 30 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport

Manglende eller for kort ildfast plate øker risikoen for antennelse av gulv og nærliggende bygningsdeler ved glør, varm aske eller overoppheting. Dette reduserer brannsikkerheten i bygget betydelig.

Det anbefales å montere godkjent ildfast plate både under sotluke og foran ildstedet, med korrekt minimumsmål på 300 mm. Tiltaket må utføres for å sikre tilfredsstillende brannsikring i samsvar med dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører av tre.

### Vurdering av avvik:

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

Dør til hovedsoverom tar i karmen ved åpning og lukking.

Mangler dørblad mellom vindfang og stue

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det kan føre til økt slitasje på hengsler og karm, redusert brukervennlighet og på sikt svekket funksjon eller skade på døren.

Det anbefales justering av dør og karm for å sikre fri bevegelse og hindre videre slitasje.



Mangler dørblad mellom vindfang og stue



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er foliert furuplate.

Det er kjølfrysenskap og komfyr med gass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert små riper i benkeplaten på kjøkkene

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riper er primært av kosmetisk karakter, men kan ved dypere skader føre til fuktoptak og redusert levetid på benkeplaten.

Det anbefales overflatebehandling eller utskifting ved behov dersom ripene utvikler seg eller påvirker funksjon og estetikk.



# Tilstandsrapport



riper i benkeplate



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke montert ventilator på kjøkken

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Manglende ventilator gir dårlig avtrekk av matos og fukt, noe som kan forringe inneklimaet, gi luktproblemer og økt risiko for fuktskader over tid.

Det anbefales å montere ventilator for å sikre effektiv luftutskifting og tilfredsstillende krav til ventilasjon i kjøkkenrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

WC:

VEGGER:

# Tilstandsrapport

Panel på vegger.

HIMLING:

Panel i innvendig tak.

GULV:

Belegg på gulv.

INNREDNING OG SANITÆRUTSTYR:

Toalett (porta potti) med vask og speil.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Gulvbelegg er ikke fagmessig avsluttet rundt gjennomføringer og dørterskel. Det er synlige åpninger mot vegg, og belegget er avsluttet foran, ikke under, terskel. Dette indikerer at belegget er lagt oppå eksisterende gulv uten korrekt tilpasning.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokale tiltak.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

### TG1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast til grå vann.  
Skjulte avløpsrør er av ukjent type

### TG1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og vinduer.

# Tilstandsrapport

## TE 1 Varmesentral

Fritidsbolig har wifi styrte panelovner og vanlige panelovner



## TE 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

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

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

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

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1982 Byggeår er antatt**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarsler og 6kg. pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

På trepilarer og noen stein/betongpilarer

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe svakt fundamenterte forhold, og pilarene har synlige skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svakt fundamenterte pilarer og skjevheter kan over tid føre til videre bevegelse, redusert bæreevne og i verste fall skade på overliggende konstruksjoner.

Det anbefales å vurdere forsterkning eller justering av pilarer og fundamentering, eventuelt etablere nye punktfundamenter for å sikre tilstrekkelig stabilitet.



## TG 2 Terrengforhold

Naturtomt lett skrående terreng.  
Relativt skrått terreng bak fritidsbolig

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget faller inn mot bygningen, noe som gir maksimale forhold for vannansamling rundt trepilarer og betongpilarer. Bak fritidsboligen er terrenget relativt skrått, noe som kan føre til at vann og snø samler seg inntil konstruksjonen og kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann og snøansamling rundt pilarer og kledning kan føre til økt fuktbelastning, råteskader på trepilarer, svekkelse av betongpilarer og skader på kledning og underliggende konstruksjon.

# Tilstandsrapport



## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, avløp for gråvann går ut i terreng.

Utvendige vannledninger er av plast. Det er kun sommervanntilkoblet (fra elv) fritidsbolig

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke utslippstillatelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

#### Byggeår

1993

#### Kommentar

Tidligere takst.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Trenger noe vedlikehold utvendig

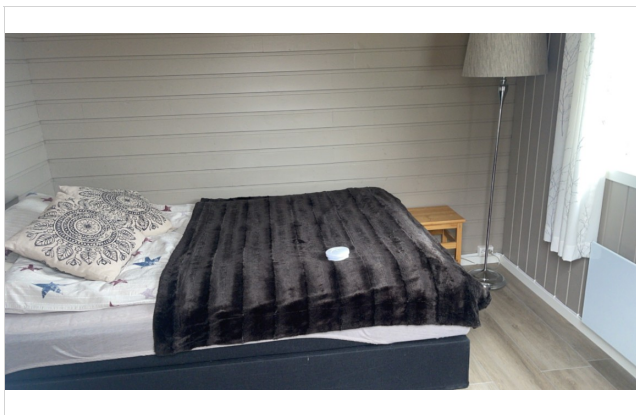
### Beskrivelse

Annekset er en frittstående, enkel trekonstruksjon med ytterkledning av liggende trepanel, fundamentert på synlige pilarer i skrånende terreng.

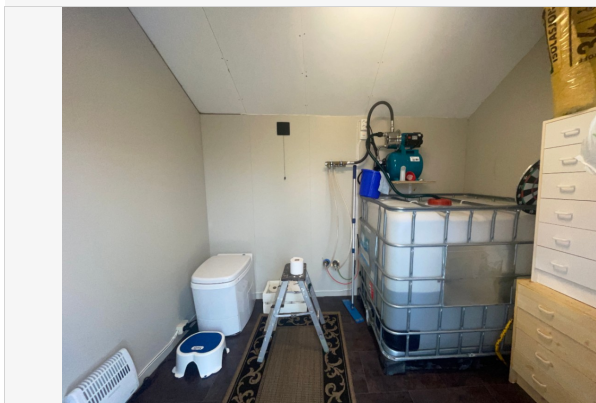
Taket er tekket med asfaltshingel, og det er et tilbygg i form av et åpent vedskjul med midlertidig presenning til vegger.

Innvendige overflater består av malt trepanel på vegger og tak, samt gulv med laminat

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



## Utebod



### Anvendelse

#### Byggeår

2004

#### Kommentar

Tidligere takst.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt innvendig. Bygget trenger noe vedlikehold utvendig

### Beskrivelse

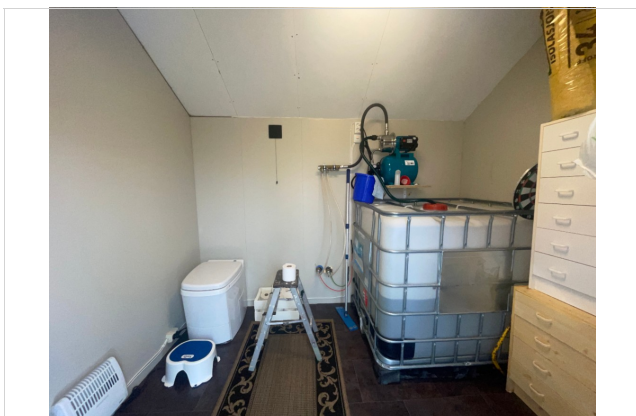
Uthuset er påbygd i bakkant av annek. Oppført i trekonstruksjon på enkel fundamentering med synlige pilarer. Bygget er kledd med liggende trepanel, og har saltak teknet med asfaltshingel.

Tak og fasader fremstår uten tegn til vesentlig skade, men eksponering mot vær og vind krever jevnlig vedlikehold.

Innvendig fungerer bygget som teknisk rom og sanitærenhet. Det er installert et større vanntank (1000 liter) med tilkoblet pumpe, samt frittstående forbrenningstoalett.

Vegger og himling er kledd med malte plater,

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

41 m<sup>2</sup>/41 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Vindfang, Toalettrom, Stue/kjøkken, 2 Soverom

*Andre bygg:* Anneks, Utebod  
*Bruksareal andre bygg:* 15 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 950 000

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 1 000 000

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

950 000

## Konklusjon markedsverdi

950 000

## Markedsvurdering

Med bakgrunn i foranstående oppgaver og vurderinger, samt bakgrunn i dagens markedssituasjon og tilsvarende salg i område, ansettes eiendommen til den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Vedlikehold - stipulert.               | Kr.        | 6 000         |
| Forsikring - stipulert.                | Kr.        | 3 419         |
| Kommunale avgifter - stipulert.        | Kr.        | 4 074         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>13 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 1 050 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 300 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>750 000</b> |

### Anneks

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 80 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>  | <b>Kr.</b> | <b>60 000</b> |

### Utebod

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 70 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Utebod</b>  | <b>Kr.</b> | <b>50 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 860 000**

## Tomteverdi

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

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 150 000 |
|-------------------|-----|---------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 150 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 000 000</b> |
|--|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         | 41                            |                             |                            | 41  | 54                              | 4                           | 45              |
| <b>SUM</b>     | <b>41</b>                     |                             |                            |     | <b>54</b>                       | <b>4</b>                    | <b>45</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>41</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Vindfang, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2 |                             |                            |

### Kommentar

Arealet er målt på stedet.  
Hems er ikke målbart areal. kun gulv areal ved lav himling høyde er medtatt

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er registrert lav takhøyde i vindfang, kjøkken, soverommene og toalett rom

## Anneks

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 8                           |                            | 8   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>8</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>8</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er målt på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Utebod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 7                           |                            | 7   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>7</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>7</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Toalettrom/teknisk rom      |                            |

### Kommentar

Arealet er målt på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 41         | 0          |
| Anneks       | 0          | 8          |
| Utebod       | 0          | 7          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 28.4.2025 | Harry Andreas Eidstø | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1806 NARVIK | 361  | 46   |      | 0    | 1115.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Djupvik-FV819 56

### Hjemmelshaver

Stensland Carina, Olsen Ole Magnus

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i naturskjønne omgivelser i attraktivt hytteområde i Djupvik ca.12 km. fra Ballangen mot Kjeldebotn.  
Direkte felles avkjørsel fra fylkesvei m/ 1 nabo ca. 50 m.  
Gruslagt biloppstillingsplass på hovedbruket.  
Pen utsikt over Jevika og mot Ofotfjorden / Liland.

### Adkomstvei

Direkte felles avkjørsel fra fylkesvei m/ 1 nabo ca. 50 m. Sti fra parkeringsplass opp til eiendommen ca. 100 m m/ trapper og gruslagt sti.  
Eiendommen ligger til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Privat sommervann / plastslange fra elv ca. 100 m. fra fritidsboligen

### Tilknytning avløp

Privat avløp for gråvann ut i terreng

### Regulering

Strøket er regulert.

Kommuneplan:

PLANTYPE: Kommunedelplan

PLANSTAT: Endelig vedtatt arealplan

PLANNAVN: KPA Ballangen kommune 2010-2020

PLANID: 2015101

### Om tomten

Naturtomt i skrående terreng.

Kraftlinje krysser tomta.

### 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.

## Siste hjemmelovergang

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>Kjøpesum</b> | <b>År</b> |
| 800 000         | 2021      |

## Forsikring

|                                |                 |             |                       |                     |
|--------------------------------|-----------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Selskap</b>                 | <b>Avtalenr</b> | <b>Type</b> | <b>Forsikringssum</b> | <b>Årlig premie</b> |
| Jernbanepersonalets Forsikring | 2082179         | Fullverdi   | 1 296 653             | 3 419               |
| <b>Kommentar</b>               |                 |             |                       |                     |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse              | Dato       | Kommentar | Status          | Sider | Vedlagt |
|--------------------------|------------|-----------|-----------------|-------|---------|
| Egenerklæring            | 28.04.2025 |           | Gjennomgått     | 10    | Ja      |
| Ordrebekreftelse         |            |           | Fremvist        |       | Nei     |
| Tegninger                |            |           | Eksisterer Ikke |       | Nei     |
| Situasjonskart           | 28.04.2025 |           | Innhentet       | 1     | Ja      |
| Brukstillat./ferdigatt.  |            |           | Eksisterer Ikke |       | Nei     |
| Egenerklæring - El sjekk | 28.04.2025 |           | Gjennomgått     | 1     | Ja      |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 brukeren 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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/ZN2107>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



## EL – SJEKK

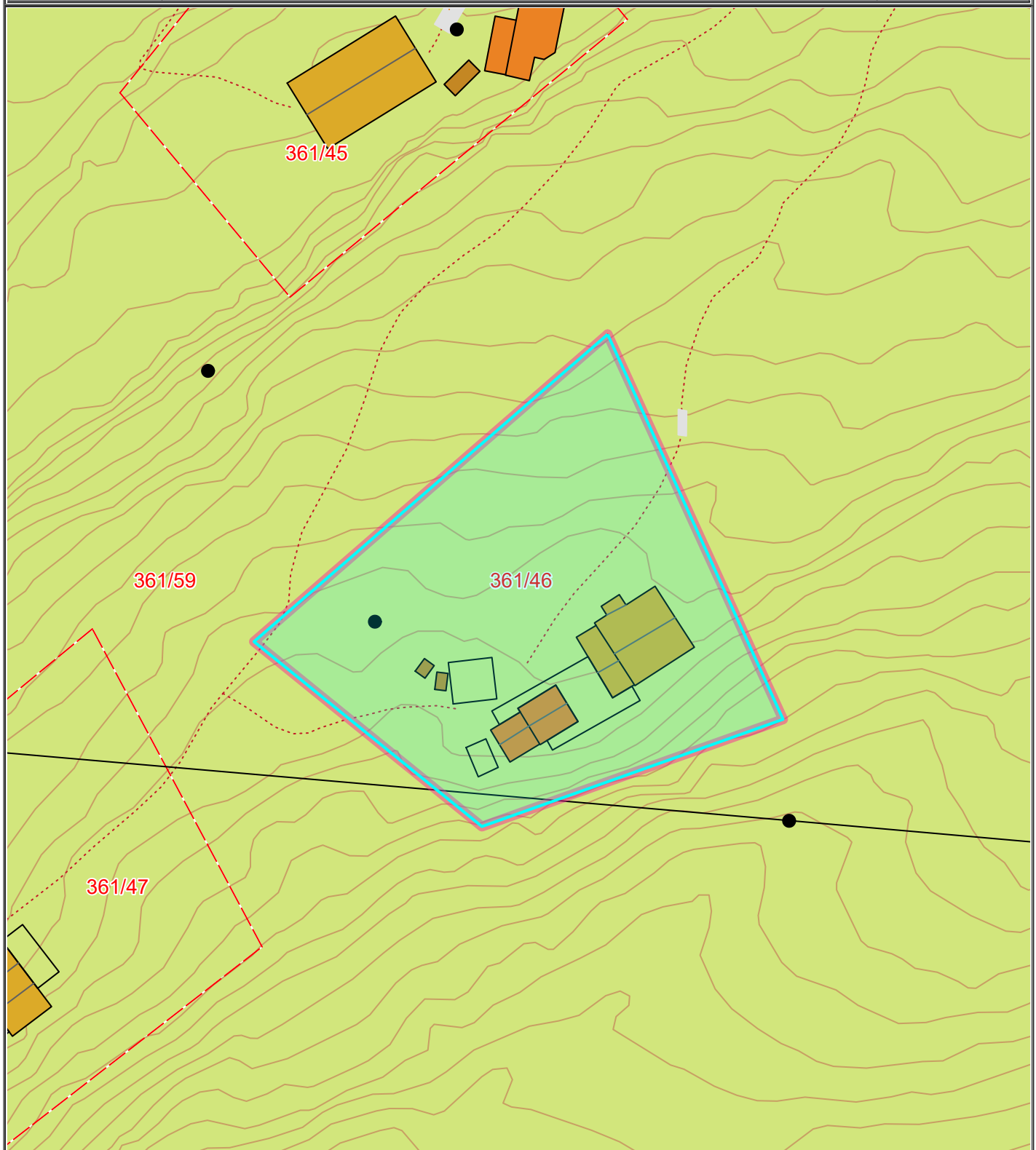
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
Årstall: \_\_\_\_\_  
Kommentar: NEI \_\_\_\_\_
  
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre?  
Årstall: \_\_\_\_\_  
Kommentar: VEI IKKE \_\_\_\_\_
  
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Svar: \_\_\_\_\_  
Kommentar: VEI IKKE \_\_\_\_\_
  
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Foreligger det samsvarserklæring: \_\_\_\_\_  
Kommentar: NEI \_\_\_\_\_
  
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Svar: NEI  
Kommentar: \_\_\_\_\_
  
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
Kommentar: NEI \_\_\_\_\_
  
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Årstall: \_\_\_\_\_  
Kommentar: NEI \_\_\_\_\_

X

---

Selqer

|   |                       |  |         |        |   |        |
|---|-----------------------|--|---------|--------|---|--------|
|  | <b>SITUASJONSKART</b> |  |         |        |  |        |
|   | Eiendom:              | Gnr: 361                                   | Bnr: 46 | Fnr: 0 |   | Snr: 0 |
|   |                       | Adresse: Djupvik-FV819 56, 8543 KJELDEBOTN |         |        |   |        |
| Hj.haver/Fester:  |                       |  |         |        |   |        |
| <b>NARVIK<br/>KOMMUNE</b>   | Dato: 30/4-2025 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.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

|                                  |      |  |           |          |   |
|----------------------------------|------|--|-----------|----------|---|
| Gnr.                             | Bnr. | Seksjonsnr.                            | Andelsnr. | Aksjenr. | Festenr.  |
| 361                              | 46   |  |           |          |   |
| Adresse                          |      |  | Byggeår   |          |   |
| Djuprik - FV819 56,<br>Bollangen |      |  | 1982      |          |   |
| Postnr.                          | 8543 | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. |           |          | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

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

JBF

Type villa/husforsikring
  Standard
  Utvidet
  Polise-/avtale 2082179

Er det dødsbo?
  Ja
  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

## SELGER 1

|            |               |         |                              |
|------------|---------------|---------|------------------------------|
| Etternavn  | STENSLAND     | Fornavn | CARINA                       |
| Ny adresse | VILLAVEIEN 37 | E-post  | stensland.carina81@gmail.com |
| Postnr.    | 8516          | Sted    | NARVIK                       |
|            |               | Mobil   | 91722063                     |

## SELGER 2

|            |               |         |                      |
|------------|---------------|---------|----------------------|
| Etternavn  | OLSEN         | Fornavn | OLE MAGNUS           |
| Ny adresse | VILLAVEIEN 37 | E-post  | olemagol@hotmail.com |
| Postnr.    | 8516          | Sted    | NARVIK               |
|            |               | Mobil   | 41230431             |

## BAD/VASKEROM:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ny badromsinnredning, flyttet forbrenningstøstett ut i uthuset i 2023.  
Fra forrige eier - nytt forbrenningstøstett 2020.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

lagt elrøstødrør fra uthus til kjøkken og bad.

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Sommervann dra bekk

#### TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Mangler noen steder på takrenne. Fikses der salg

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Fra forrige eier - forlenget tak i ca 2013.

#### MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke skjevhet i gulv

#### TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Værslett og skjevhet i terrasse

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

 Nei  Ja

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

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

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

 Nei  Ja

Hvis ja, når?

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

 Nei  Ja

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

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

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



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

Nei  Ja

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

Hvis ja: Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Forrige eier bygde karnapp i stue

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsvurdering fra 2025

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

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tekstrappport fra 2025

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

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

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

Anneks pusset opp i 2022  
Uthus isolert og pløkkledd i 2022.

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

5 vindu utskiftet 2006-2012. Karmoppvindu fra 2008.  
Utrendig malt i 2020.  
Kledning i stue/kjøkken 2017.

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Finnes ikke i kommunens arkiv

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

28.4.2025 Djupvik

Sign. selger 1

Carina Stensbød

Sign. selger 2

De Maquers Olsen