


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bieskkångeaidnu 687, 9736 KARASJOK  KARASJOK kommune

# gnr. 20, bnr. 31

## Markedsverdi

**2 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 450 m<sup>2</sup> BRA-i: 214 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.09.2024

Rapportdato: 09.12.2024

Oppdragsnr.: 22334-1027

Referansenummer: PX1498

Autorisert foretak: Valva Byggebistand AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Steve Lindseth

Vår ref: Frank Steve  
Lindseth



# BMTF



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Valva Byggebistand AS

Byggebistand er et frittstående konsulentfirma innen prosjekteringsadministrative tjenester, prosjektering og takseringstjenester. Vi har Finnmark som vårt viktigste geografiske markedsområde men tar også oppdrag over hele Nord Norge. Byggebistand innehar sentrale godkjenninger innenfor anlegg, bygninger og installasjoner opp til tiltaksklasse 2. Vår bedrift har takstmenn som er godkjente av NTF og som er DNV-sertifiserte



## Rapportansvarlig

Frank Steve Lindseth  
Uavhengig Takstingeniør  
fsl@byggebistand.com  
950 83 200



**byggebistand**

# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløse 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! 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.

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

! 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.

## 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

Takstobjektet er frittstående enebolig med underetasje, samt garasje og låve . Boligen er 40 år. Det er påbegynt renoveringsarbeider på boligen utvendig , men ikke ferdigstilt, Innvendig er begge kjøkken samt våtrommene renoverert , mindre arbeider innvendig overflater, gjenstår før ferdigstillelse innvendig. Boligen er i stort sett den tilstand som kan forventes. Selv om innvendige overflater og deler av boligen, samt noen av vinduene og ytterdører er skifte/renoverert i mellom 2011-2022 , er konstruksjoner og isolasjon, som byggemetoden var på 1980- tallet. Gulver har avvik på høyde og bør vurderes utbedret. Det foreligger ikke data om at det omsøkt om bruksendringer av leilighet, som er etablert i underetasjen Den tekniske verdien gjenspeiler også i hvilken tilstand boligen er i forhold til ny bolig

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur med betong og lettklinkerblokker , grunnmuren er utvendig pusset  
Utvendig kledning i trepanel.  
Taktekking av shingel  
Takrenner i plast

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består av vinylbelegg og laminat.  
Veggene består av trepanel, malt strie og malte overflater.  
Himling består av malte plater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vinylbelegg på gulv, vegger med mdf-plater på vaskeom i 1.etasje baderomsplater på øvrige våtrom , , malte himlingsplater. Utstyr :  
Gulvmontert og veggmontert toaletter , baderomsinnredning med heldekkende servant , dusjkabinett , dusjvegger, samt uttak/ opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt avtrekksvifte

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av malte overflaterog benkeplate i laminat.  
Frittstående hvitevarer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ca. 200l varmtvannsbereder , varmepumpe, sikringssskap med skrusikringer og automatsikringer

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrånet tomt med grus innkjørsel og parkering

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	450 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	221 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

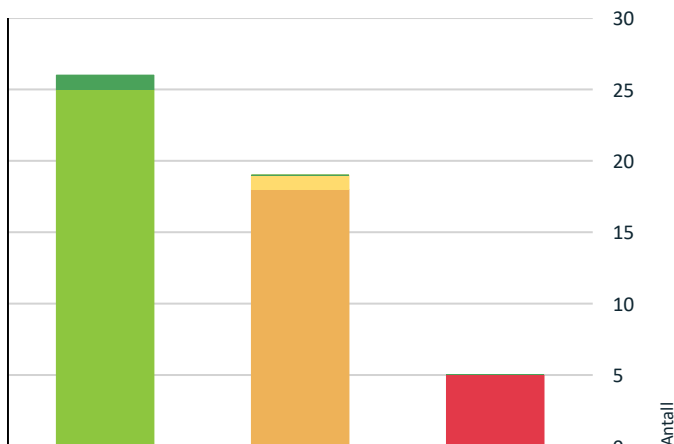
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er etablert leilighet i underetasjen , det finnes ingen data vedr. bruksendringer av boligen.

# Sammendrag av boligens tilstand

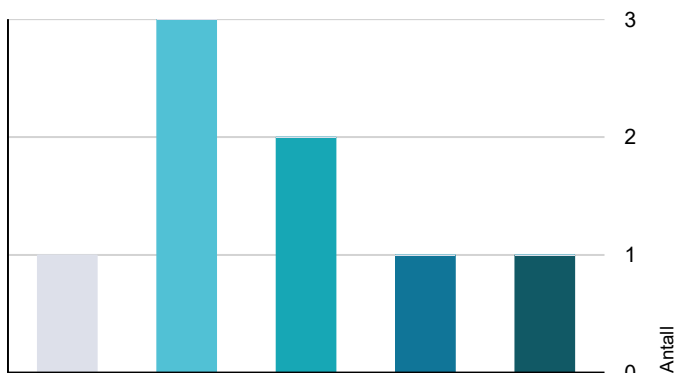
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/entre > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/entre > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/entre > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1984

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning i hovedetasjen
2021	Modernisering	Bytte av vinduer i hovedetasjen
2022	Modernisering	Totalrenovering av våtrom , inkl. nytt vann og avløpssystem

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke skiftet kun en side av taket, andre siden av taket sannsynligvis fra byggeåret

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Skifte av taktekke på siden som ikke er utført bør iverksettes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

For å unngå sakker i underforliggende konstruksjoner , bør taktekke som ikke er skifte , utføres



tak mot nord øst



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, Beslag på tak av stål

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Nedløp mangler på et sted , samt utkast monterert for høyt på veggen på nedløp som er monterert. Topphatt på pipe mangler

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Manglende nedløp må monteres, for å unngå vannet fra takrenne, skal få tilgang veggkonstruksjonen , nedløp som er monterert for høyt på veggen må forlenges, for å unngå vannsprut mot grunnmuren. Topphatt på pipe må monteres for å unngå vannlekkasje ned langs pipa

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



utkast høyt på veggen



mangler nedløpsrør



## ! TG 3 Veggkonstruksjon

Forholdsvis ny liggende kledning skiftet på vegger mot sør og vest 2020 . øvrige vegger med stående kledning fra byggeåret. .

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Deler av vegg mot øst mangler kledning. Ytterkledning mot sør monterert også på utsiden av isolert grunnmur. kledningen ligger helt ned til bakkenivå . Det er ikke påvist musesperre på kledningen fra byggeåret.

## Konsekvens/tiltak

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

Veggen med manglende kledning bør ferdigstilles snarest, og den påbegynte utskiftingen av kledningen må fullføres. Det er også viktig at musesperre monteres for å hindre at skadedyr trenger inn i veggkonstruksjonen. Ytterkledningen ved veggen mot sør som er av trevirke , er monterert på utsiden av isolasjon på grunnmuren, kledningen som kan trekke til seg vann , må demonteres for å hindre potensielle skader i bakenforliggende isolasjon og grunnmur, kledningen byttes med eventuelt med grunnmurs-plater type Steni eller lignende . Dette vil bidra til å unngå vanninntrengning i utvendig isolasjon og grunnmur potensielle skader i bakenforliggende isolasjon .

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med W-takstoler med kaldloft inpisert



## TG 2 Vinduer

Vinduer i 1 etasje med 3.-lags glass , fra byggåret , og fra 2010 , 2021 og 2022 ,  
Vinduer i underetasjen med 2-lags glass fra byggåret

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte eldre vinduer vanskelig å åpne og lukke , samt trenger overflatebehandling . Nyere vinduer mangler utvendig foring og belistning,

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer fra byggeåret bør justeres og overflatebehandles for å sikre optimal funksjonalitet og holdbarhet. Dersom det vurderes at vinduene er i dårlig stand, kan det være nødvendig å skifte dem ut. Vinduer som er montert i senere tid mangler utvendige lister og foringer, noe som kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen rundt vinduene. For å unngå dette må vinduene ferdigstilles ved å montere nødvendige lister og foringer, slik at de oppfyller krav til tetthet og beskyttelse mot fukt.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører

Hoveddør fra 2022, malt balkongdør med 3-lags glass fra byggeåret

Årstall: 2022

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Hoveddøra mangler foringer og listverk

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Hoveddøra må ferdigstilles ved å montere nødvendige lister og foringer, slik at de oppfyller krav til tetthet og beskyttelse mot fukt



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør ved inngang bygd av impregnerte materialer.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Verandaen ved inngang mangler rekkverk. Det er ikke montert verandaen ved verandadør som har utgang fra stue

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å tilfredsstille myndighetskravene med hensyn til fare for liv og helse, må det monteres et forskriftsmessig rekkverk på verandaen. I tillegg må verandadøren i stuen blokkeres slik at den ikke kan åpnes før den nye verandaen er ferdigstilt. Dette tiltaket er nødvendig for å hindre ulykker og sikre at bygget oppfyller sikkerhetskravene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av impregneret tre ved inngang

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk ikke montert på trappa

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å tilfredsstille myndighetskravene med hensyn til fare for liv og helse, må det monteres et forskriftsmessig rekkverk på trappa

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

På gulv er det montert laminat i stue/kjøkken i underetasjen, øvrige gulv med gulvbelegg og betonggulv

Vegger med trepanel og plater. Himlinger med malte himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg i bod i 1 etasje mangler kledning og ikke ferdigstilt. karmister ved dører/åpninger ikke monter. overflater på enkelte vegger ikke ferdigstilt

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater på vegger og karmister må ferdigstilles



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeåret som etasjeskille

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskille målt med laser, det er påvist over 30mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

### Konsekvens/tiltak

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

Ved oppussing utbedringsarbeider bør etasjeskille utbedres, ved oppretting av bjelkelaget.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperre, det var ikke krav til radonsperre på byggetidspunktet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller at det er montert radonduk på fritidsboligen

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør foretas for å være sikker på at ikke radonfare i området. Radongass kan medføre helsemessige plager

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Eldre vedovner i begge etasjer, ukjent årstall på vedovnene

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Topphatt på pipa over tak mangler. Topphatt må monteres for å unngå vanninntrengning ned lang pipe

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er montert plater på vegg i rom under terreng. Hullboring foretatt i stue kjøkken uten påvisning av forhøyet fuktverdier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

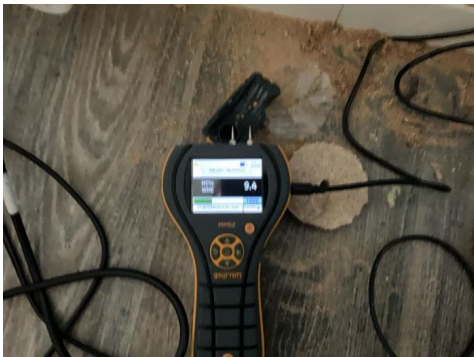
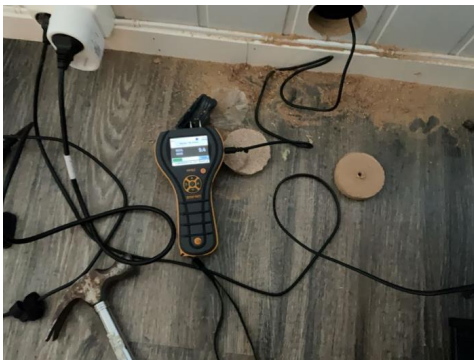
Ved hullboring ble det avdekket at det er montert en diffusjonssperre på vegg under terreng., som er en uheldig konstruksjon. Diffusjonssperre på vegg under terreng kan hindre eventuell fuktighet i ytterveggkonstruksjonen fra å bli transportert gjennom veggen for uttørring. Dette kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, som over tid kan skade materialene og redusere byggets levetid. Det er viktig å vurdere tiltak for å håndtere fukt, som forbedret drenering eller justering av diffusjonssperren, for å sikre at konstruksjonen forblir tørr og funksjonell.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Diffusjonssperre i yttervegg under terreng, bør vurderes fjernet ved en eventuelle oppussing av veggene

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Lakkert trapp av tre til underetasjen montert i trapperom

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på trappa.



## TG 2 Innvendige dører

Enkelt dører hvite skiftet under renoveringsarbeider, øvrige dører av gabon finer fra byggeåret

### 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.

Enkelte dører "tar" i karm og er vanskelig å lukke og åpne, det er også påvist noe skader på overflater på dører

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Noen dører bør justeres, dører med bruksmerker bør vurderes skiftet



## VÅTROM

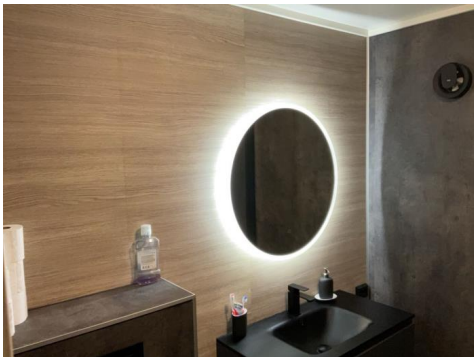
### HOVEDETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte himlingsplater på vegger, ingen påviste feil eller mangler

Årstall: 2021

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv fra 2022

Årstall: 2021 Kilde: Rekvirent



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og vinylbelegg fra 2022

Årstall: 2021 Kilde: Rekvirent



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og utstyr fra 2021

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

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

Tilfredsstillende løsning ved synliggjøring ved en eventuell lekkasje ikke påvist . Dokumentasjon mangler

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dokumentasjon på montering av innebygd sisterne , med synliggjøring av lekkasjesikring ved en evt. lekkasje bør fremskaffes



# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er montert elektrisk styrt vifte i vegg .

Årstall: 2021 Kilde: Rekvirent



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning og fuktmåling foretatt i svill i tilliggende konstruksjon på soverom . det er registret 7% vektprosent fukt , som ligger innenfor kravene til fuktinnhold i trevirke

Årstall: 2021 Kilde: Rekvirent

## HOVEDETASJE > VASKEROM/ENTRE

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

MDF plater på vegger , malte himlingsplater på vegger

Årstall: 2021 Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende karmlist rundt vannskap og dør til kjøkken

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Karmlister må monteres



## HOVEDETASJE > VASKEROM/ENTRE

### ! TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv fungerer som membran

Årstall: 2021

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet på vaskerom fremstår uten fall til sluk .

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.



# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > VASKEROM/ENTRE

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk fra 2021, Vinylbelegg fra 2021 fungerer som membran

Årstall: 2021 Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrommet mangler dokumentasjon på utførelse av beleggarbeider og sluk

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dokumentasjon på utførelse av sluk og beleggarbeider må fremskaffes



## HOVEDETASJE > VASKEROM/ENTRE

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeromsinnredning med heldekkende benkeplate



## HOVEDETASJE > VASKEROM/ENTRE

### ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte montert på vegg

Årstall: 2021 Kilde: Rekvirent

## HOVEDETASJE > VASKEROM/ENTRE

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

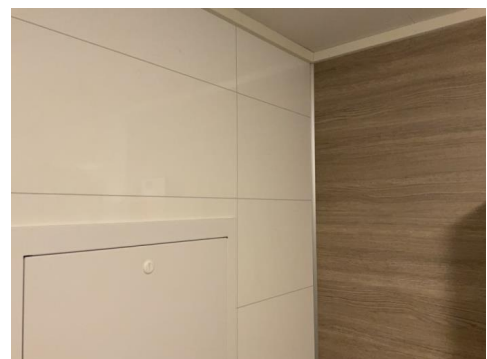
Hulltakning og fuktmåling foretatt i svill i tilliggende konstruksjon på soverom . det er registret 7% vektprosent fukt , som ligger innenfor kravene til fuktinnhold i trevirke

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



# Tilstandsrapport

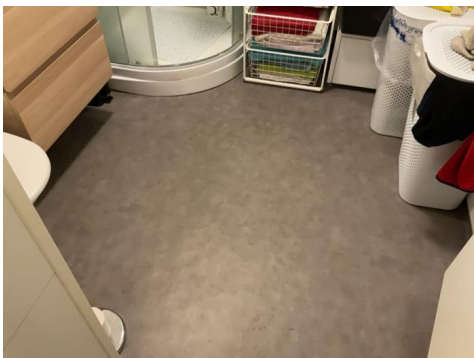


## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

sluk under. dusjkabinett, Fall mot dusjkabinett 2,5cm

Årstill: 2021 Kilde: Egenerklæring



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og vinylbelegg fra 2021

Årstill: 2021 Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk montert under dusjkabinett og er dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon eller rengjøring

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

For å kunne rengjøre samt overvåke sluk, bør det etableres tilgang til sluk

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning fra 2021

Årstill: 2021 Kilde: Egenerklæring



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er montert elektrisk styrt vifte i vegg. Det er ikke påvist tilførsel av luft til rommet

Årstill: 2021 Kilde: Rekvirent



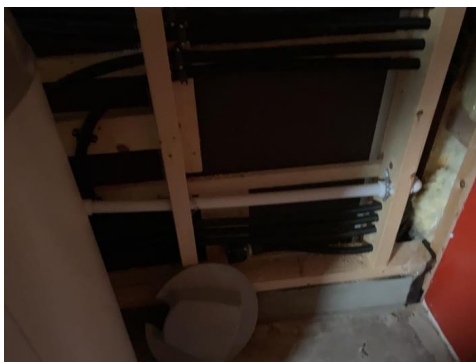
## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt på grunn av tilstøtende vegg var åpen og uten kledning. Fukt målt i åpen svill, uten påvist forhøyet fuktverdier

Årstill: 2021 Kilde: Rekvirent

# Tilstandsrapport



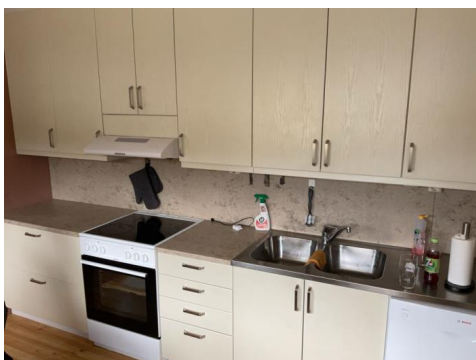
## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

frittstående hvitevarer følger ikke salget

Årstall: 2011 Kilde: Rekvirent



### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr fra 2014

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt



### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Montert brukt i 2021, fremstår som nytt, oppvaskmaskin ikke brukt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyr

Årstall: 2021 Kilde: Rekvirent

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør fra 2021, Vannrørene i kjøkkenet hovedetasjen ikke skiftet, men sannsynligvis fra 2011 ved skifte av kjøkkeninnredning

Årstall: 2021 Kilde: Rekvirent



### TG 1 Avløpsrør

Sannsynligvis fra byggeåret

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg samt avtrekk for over komfyr. Det var ikke krav til balansert ventilasjon på byggetidspunktet. Takstmann anbefaler at dette vurderes montert

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra 2021

Årstall: 2021 Kilde: Rekvirent

### TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe i stue, Ukjent årstall for monteringen, mangler dokumentasjon



### TG 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 bygningssakkyndig 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.*

Elektrisk anlegg fra byggeåret med skjulte og åpne kabelføringer. Sikringskap med skrusikringer og automatsikringer, AMS måler fra 2018

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

# Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1984 Ikke utført totalreovering**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Utført av Eriksen elektro AS ,rekvirenten fremskaffer**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ja Inne i sikringskapet, varmegang , utbedret av Eriksen elektro AS**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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 Mangler deksler til stikkontakt**

## Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmann anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte. Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## TG 0 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.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat iht. forskrifter

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelsen av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Grunnen består av sand og morenemasser

## TG 2 Drenering

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen sannsynligvis fra byggeåret

## Vurdering av avvik:

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

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en gjennomsnittlig forventet levetid mellom 20- 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen har overskredet over halvparten av forventet levetid på bygningsdelen, Tiltak i forhold til fuktsikring og drenering anbefales på sikt

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Pusset grunnmur ,avflasset puss, utvendig isolert mot sør, Isoleringen sannsynligvis utført i 2021

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist noe sprekkdannelser i grunnmuren mor nord

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren undersøkes nærmere og eventuelt sprekker tettes/pusses , for å unngå vanninntrenging i sprekker,



avflasset puss



sprekk i grunnmuren



## TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved inngang underetasjen

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist sprekker i pussen forstøtningsmuren

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmuren bør undersøkes nærmere og puss eventuelt tettes/pusses



sprekker i mur ved inngang kjeller

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Terrenghorhold

Boligen står i skrånet terreng. Mot sør er terrenget flatt. Det registreres ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren i dette området, som kan være utsatt for vanntilsig ved inngang sør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget ved inngang (sør) er flatt, samt masser er fylt opp for høyt i forhold til kledningen og vinduer på ytterveggen av tre. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/dekke, nemlig at det er helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det er behov for umiddelbare tiltak.

Terrenget må justeres for å unngå tilsig av vann mot grunnmuren, samt utvendig vegg av ter g, samt inn vinduer

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



mot øst



## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

## ! TG 1 Septiktank

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1990

#### Kommentar

Usikkert eksakt byggeår

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Dobbelgarasje med bod , oppført med støpt plate på mark, bindingsverk av tre md stående utvendig kledning, saltak med ståltakplater som taktekke





## Låve



### Anvendelse

#### Byggeår

1980

#### Kommentar

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Beskrivelse

Støpt grunnmur, yttervegger av bindingsverk med stående utvendig kledning, saltak med stålplater som taktekke



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

221 m<sup>2</sup>/214 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, 2 Gang, 5 Soverom, 5 Bod, Trapperom, Stue/kjøkken, Entré, Vindfang, Bad/vaskerom, Teknisk rom

*Andre bygg:* Garasje, Låve

*Bruksareal andre bygg:* 229 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 5 300 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**2 900 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 900 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked, og omsetningstiden ligger på landsgjennomsnittet. Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Takstobjektets beliggenhet er ved elva Karasjohka. Slike eiendommer er etterspurt i dagens marked. Eiendommen har over 35daa dyrkbar mark og er dermed konsesjonspliktig. Boligen er delvis renovert på utsiden, samt blant annet nye våtrom. Renoveringsprosjektet er ikke fullført

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bieskkångeaidnu 239 ,9736 KARASJOK 185 m <sup>2</sup> 2008 3 sov	04-09-2012	3 050 000	<b>2 825 000</b>		2 825 000	<b>15 270</b>
2 Bieskkångeaidnu 60 A ,9731 KARASJOK 113 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	26-04-2020	1 690 000	<b>1 690 000</b>		1 690 000	<b>14 956</b>
3 Bieskkångeaidnu 687 ,9736 KARASJOK 166 m <sup>2</sup> 1984 3 sov	01-06-2021	1 750 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>13 855</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	5 000
Forsikringer	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>15 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 600 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

### Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Låve</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 800 000**

## 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.	500 000
-------------------	-----	---------

## Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 300 000</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

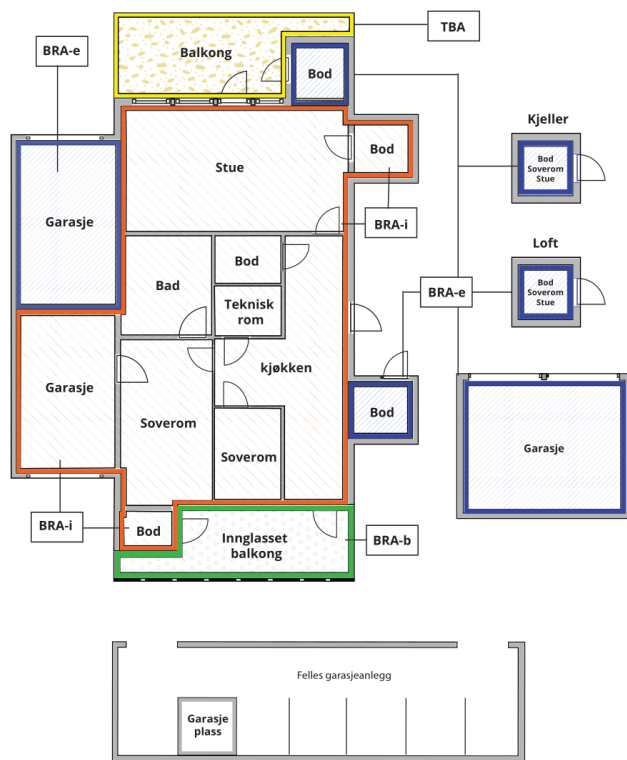
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	111	7		118	29
Underetasje	103			103	
<b>SUM</b>	<b>214</b>	<b>7</b>			<b>29</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>221</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom/entre, Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod 2, Trapperom	Bod	
Underetasje	Stue/kjøkken , Entré , Vindfang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Teknisk rom , Bod , Bod 2, Bod 3, Gang m/trapp		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er etablert leilighet i underetasjen , det finnes ingen data vedr. bruksendringer av boligen.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke forelagt dokumentasjon på branncelleinndeling mellom 1 etasje og underetasje med leilighet

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Totalrenovering av våtrommene, Nye vannrør (rør i rør) med vannskap i begge etasjer. noe elektrisk anlegg og utvendig kledning 1 vegg. enkelte vinduer skiftet .

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

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		67		67	
<b>SUM</b>		<b>67</b>			

<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>
----------------	-----------

### Romfordeling

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

### Låve

#### Ny arealstandard

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		162		162	
<b>SUM</b>		<b>162</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>162</b>				

### Romfordeling

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

### 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)
Enebolig	183	38
Garasje	0	67
Låve	0	162

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Frank Steve Lindseth	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5610 KARASJOK	20	31		0	79302 m <sup>2</sup>	Propcloud	Eiet

### Adresse

Bieskkángeaidnu 687

### Hjemmelshaver

Solbakken Kristine Rasmus, Balto Nils Torfinn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved elva Karasjohka i Baktemoħki, omtrent 6 kilometer fra Karasjok sentrum

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

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

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er konsesjonspliktig

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
418 995	2023	Data fra skatteetaten
Formuesverdi	År	Kommentar
1 675 979	2023	Verdier hentet fra skatteetaten

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
2 300 000	2021	Tvangssalg

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.08.2024		Gjennomgått	10	Ja



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

• Vurdering mot byggeår  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- 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

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

Taksten er basert på opplysninger/oppgraderinger gitt av rekvirent samt registrert tilstand på befaringsdagen.

Det er ikke foretatt konstruksjonsmessige beregninger eller inngrep i bygningskonstruksjoner.

Verditaksten er utført ihht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.

Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand og det er gjort fradrag for dette i teknisk verdiberegning.

Takstoppperdraget er utført av en uavhengig takstmann.

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.
20	32 og 31	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse	Bieskkangeidnu 687		Byggeår	1984	
	<input type="text"/>		Når kjøpte du boligen	2021	
Postnr.	9736		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

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

Fremtind forsikring

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Balto	Fornavn	Nils Torfinn
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	post@mollisjok.no
	<input type="text"/>	Tel. priv.	<input type="text"/>
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
		Mobil	93621752

SELGER 2

Etternavn	Solbakken	Fornavn	Kristine
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	krsolbakken@hotmail.com
	<input type="text"/>	Tel. priv.	<input type="text"/>
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
		Mobil	47276598

## 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:

På badet i 2.etasje har faglært satt gulvbelegg og veggplater (SRU bygg)  
På badet i 1.etasje er det utført av ufaglært.  
Ny vann og avløpsrør i bad og vaskerom 2.etasje. Nye vannrør i bad i 1.etasje.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

På badet i 2.etasje er det ny sluk satt av karasjok vvs  
gulvbelegg er satt av Sru bygg  
På badet i 1.etasje er det ny gulvbelegg.

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:

Karasjok VVS

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Septik tank**

#### TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

#### 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: **sprekk i grunnmur. pusset igjen og satt på grunnmurspapp og isopor rundt huset.**

#### 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: **Terrasse mangler rekkverk. Vindu mangler beslag og liste. Vegg mangler panel. Garasje: skjevhet i y**

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:

**Bjelkelag til terrasse er utført av faglært. (SRU bygg)**

**Terrassebord er utført av egeninnsats.**

**4 stk vinduer i stue er utført av faglært. (SRU bygg)**

## 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?

Eriksen elektro i 2022

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/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Det er blitt utbedret. Grunnmuren er blitt isolert (styrofoam) og det er satt knotteplast.

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?

I 1.etasje er kjøkkenet blitt flyttet i 2022

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?

Kjøkken i kjeller er blitt flyttet. Lagt nytt gulv på kjøkken/stue og ett soverom. Veggene i kjeller er kledd med plater.

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:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Utleiedel

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: På badet i 1.etasje var det råte på lektere siden gulvbelegg og baderomsplate ikke var tett, men diss

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: Mus i uthus, garasje og fjøs



## 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:

Skaderapport 2022, i forbindelse med kondensskade

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?

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:

Disse rommene er pusset opp:

Faglært: Bad 2.etasje. Gulvet på vaskerom.

Ufaglært/egeninnsats: ett soverom i 2.etasje, vaskerom, bad i 1.etasje. Stue/kjøkken i 1.etasje. Nytt gulv på ett soverom i 1.etasje.

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:

## 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: Usikker om det er godkjenning til utleie av kjeller

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/løse 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

Vinter 2022 oppsto kondens i rørføring til kaldloft som fører til fuktdannelse. Dette er blitt utbedret ved at røret er blitt isolert. Det anbefales også at fuktspærren tettes ved rørgjennomføring til avtrekksvifte, dette er ikke blitt gjort. Ikke vært plaget med kondens sist vinter.

Sted / dato

\_\_\_\_\_

Sign. selger 1

.....

Sign. selger 2

.....