

Tilstandsrapport



Enebolig



Tanafjordveien 3026, 9841 TANA



TANA kommune

gnr. 19, bnr. 7

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 01.07.2025

Oppdragsnr.: 22334-1079

Referansenummer: VD1441

Foretak: Valva Byggebistand AS

Takstingeniør: Frank Steve Lindseth

Vår ref:



BMTF

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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

byggebistand
Frank Lindseth
*Prosjektleder – Byggeleder
– Takstingeniør*

Rapportansvarlig



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

BMTF 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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.



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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal slitasje og tilstand i forhold til alder og bruk.
Nye eiere bør forberede seg på å gjennomføre oppgraderinger og moderniseringer for å møte dagens krav til energibruk, bokomfort og miljøstandarder.
Uten oppgraderinger kan boligen ha høyere energikostnader, lavere komfortnivå og muligens redusert verdi sammenlignet med moderne boliger.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur med betong ,
Utvendig kledning i trepanel.
Taktekking av stålplater
Takrenner i stål.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vinylbelegg på gulv, vegger med baderomsplater, tapet og malte vegger , malte himlingsplater. Utstyr : Gulvmontert toalett , servant , dusjkabinett og uttak/ opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon med veggventiler

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av malte overflater og benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på gulv. vegger med malte plater,
Utstyr, gulvmontert toalett og vask

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmvannsbereder tilkobling til vannbåren varme

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Lett skrånet tomt med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	174 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

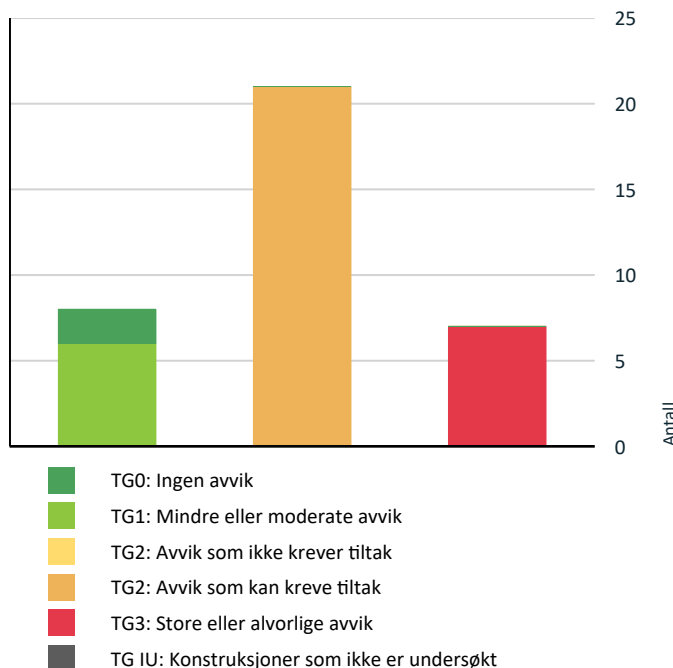
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

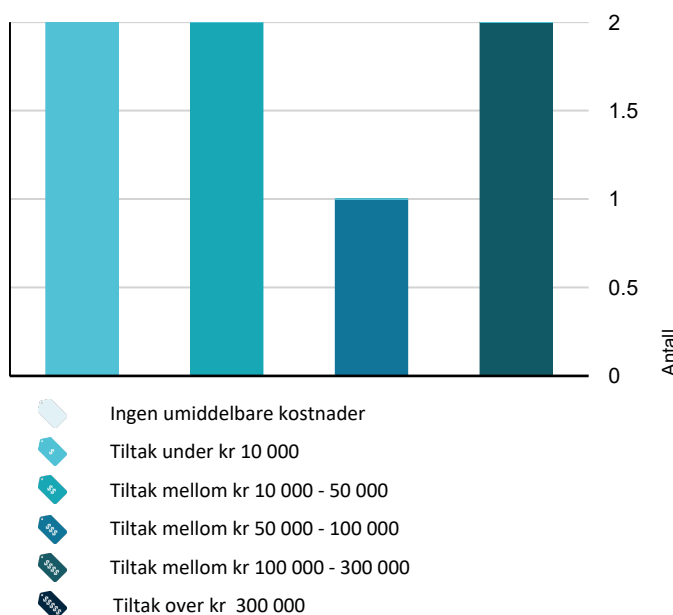
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom /bod > Generell [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom /bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Usikkert bygg

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg	Tilbygg til enebolig
2024	Modernisering	Ny taktekke
2024	Modernisering	Overflatebehandling utvendig kledning

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takteking med stålplater er per befaring ikke fullført. Ifølge eier foreligger planer om ferdigstillelse, og arbeidet skal etter opplysninger være planlagt utført innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at taktekingen ferdigstilles snarlig og i henhold til gjeldende byggt tekniske krav. Etter ferdigstillelse bør arbeidet kontrolleres for å sikre korrekt utførelse og tilfredsstillende tetthet.

Konsekvens / Risiko

Ufullstendig takteking medfører risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader på underliggende konstruksjoner. Manglende tetting kan også gi redusert beskyttelse mot værpåkjenninger og påvirke byggets tekniske tilstand negativt.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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 er observert manglende nedløp fra enkelte takrenner, og eksisterende utkast fra nedløpsrør leder overvann direkte mot grunnmuren. Boligen er ikke utstyrt med snøfangere, noe det ikke var krav om ved byggemeldingstidspunktet. Takrenner og nedløpsrør er av plast og antas å ha passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tiltak / Anbefaling:

Det anbefales å etablere komplette nedløpssystemer som leder vann bort fra grunnmuren via drenerør eller avledningsrenner. Videre bør det vurderes montering av snøfangere på utsatte takflater, særlig over adkomst- og oppholdsarealer. Det anbefales også å kontrollere tilstanden på eksisterende takrenner og nedløpsrør, og eventuelt planlegge utskifting grunnet alder og slitasje.

Konsekvens / Risiko:

Fravær av tilstrekkelig vannavledning kan føre til oppsamling av vann ved grunnmuren og økt risiko for fuktnntrengning i konstruksjonen. Manglende snøfangere øker faren for snøras fra tak, noe som kan medføre skade på personer, bygningsdeler eller installasjoner. Eldre takrennesystem kan ha redusert funksjon og levetid.



Tilstandsrapport



Tiltak / Anbefaling

Det anbefales å etablere tilstrekkelig klaring mellom kledning og terreng for å sikre tilfredsstillende lufting og beskyttelse mot fukt. Kledningen bør gjennomgå for skade og slitasje, og det bør iverksettes vedlikehold eller utskifting der dette er nødvendig.

Konsekvens / Risiko

Kledning som står i direkte kontakt med, eller svært nær, terrenget er utsatt for oppfukting, råte og skader på både kledning og underliggende konstruksjon. Manglende lufting kan føre til redusert uttørking, noe som øker risikoen for fuktskader og nedsatt levetid for konstruksjonen.



🔧 TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon sannsynligvis fra byggeåret, samt fra året for utvidelse av boligen. med liggende ytterkledning

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terrenget.

Ytterkledningen fremstår med tegn til manglende eller utsatt vedlikehold. Det ble også registrert at kledningen enkelte steder går helt eller tilnærmet helt ned i terrenget. Dette gir redusert lufting og drenering ved nedre del av veggkonstruksjonen, og kan føre til fuktoppbygging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretakkonstruksjon fra byggeåret, samt fra året for utvidelse av boligen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alder på takkonstruksjonen tilsier et visst slitasjenivå, og det ble ikke gitt tilgang til innvendig inspeksjon av konstruksjonen via kryptloft eller loftsrom. Det foreligger derfor begrenset informasjon om eventuell fukt, skader eller tilstand på undertak og bærende konstruksjonselementer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak / Anbefaling

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til kryptloft eller loftsrom, slik at tilstandskontroll av takkonstruksjonen kan utføres. Videre anbefales kontroll for eventuell fukt, skadedyr eller andre forhold som kan påvirke bæreevne og levetid.

Konsekvens / Risiko

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tekniske tilstand. Skjulte skader eller svakheter kan ikke utelukkes, og det er økt risiko for at vedlikeholdsbehov ikke avdekkes før eventuelle skader utvikler seg videre.

! TG 2 Vinduer

Vinduer med to-lag glass fra ulike årstall 1973, 1993 Og 1995, koblet glass sannsynligvis fra 1960- tallet

Vurdering av avvik:

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

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke, noe som kan tyde på skjevhet, deformasjon eller slitasje i hengsler og beslag. Det er også observert værslitte rammer og karm, med tegn til begynnende nedbrytning. På enkelte steder er det økt risiko for råteskader, spesielt der overflatebehandling mangler eller er svekket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av alle vinduer for å identifisere behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Værutsatte rammer og karm bør kontrolleres for råte, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å sikre videre funksjon og levetid.

Konsekvens:

Vinduer med redusert funksjonsevne og værslitte deler har begrenset levetid og kan medføre varmetap, redusert komfort og fuktskader. Råte i karm og ramme kan utvikle seg og svekke vinduets bæreevne og tetthet.



! TG 2 Dører

Eldre ytterdør, og balkongdør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert sprukket glassfelt i balkongdøren, samt manglende eller defekt låseanordning. Hovedinngangsdøren er av eldre årgang og antas å være uten isolasjon, basert på utførelse og materialbruk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Skadede dører må erstattes med nye.

Det anbefales utskifting eller reparasjon av balkongdøren, inkludert nytt isolerglass og funksjonell lås. Videre bør hovedinngangsdøren vurderes skiftet ut med en moderne, isolert ytterdør for å tilfredsstille dagens krav til energieffektivitet, sikkerhet og komfort.

Konsekvens

Skadet glass og manglende lås i balkongdør medfører sikkerhetsrisiko og redusert funksjon, samt fare for personskade ved videre bruk. Eldre inngangsdør uten isolasjon gir dårligere energieffektivitet, kan bidra til varmetap og redusert komfort, samt økt risiko for trekk og kondens.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaplatt bygd med trematerialer, samt veranda bygd av strekkmetall

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Verandaen mangler rekkverk, til tross for at høyde og utforming tilsier at dette normalt skal være etablert av hensyn til sikkerhet. Det er også påvist manglende behandling og fare for råteskader av dekke på verandaplatten

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere rekkverk i henhold til gjeldende byggeforskrifter, med korrekt høyde og utforming, for å ivareta personssikkerhet og tilfredsstille forskriftsmessige krav til bruk og opphold på veranda. Dekket bør behandles med egnet impregnering eller maling for å beskytte mot fukt. Eventuelle eksisterende råteskader må utbedres for å sikre konstruksjonens holdbarhet.

Konsekvens / Risiko

Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig med tanke på fallfare. Dette gjelder både for beboere og besøkende, og er spesielt kritisk dersom verandaen ligger mer enn 50 cm over terreng, jf. gjeldende forskriftskrav.

Ubehandlet kan dekke på verandaplatten råtne, noe som kan føre til svekket konstruksjon og økt risiko for skader eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av strekkmetall

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket til trappen har store åpninger som ikke tilfredsstiller gjeldende krav til sikkerhet, og det er påvist råteskader i deler av konstruksjonen. I tillegg mangler håndlist langs veggen i trappeløpet, noe som reduserer tilgjengelig støtte og sikkerhet ved bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak

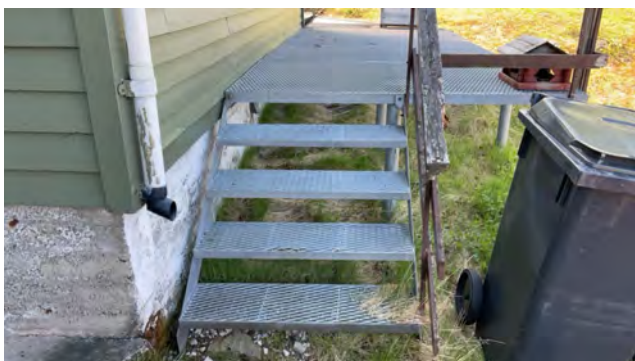
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales at rekkverket utbedres eller skiftes ut slik at åpninger reduseres i henhold til gjeldende forskriftskrav (maksimalt 10 cm). Råteskadede deler bør fjernes og erstattes. Det bør også monteres håndlist langs veggen for å ivareta sikker ferdsel.

Konsekvens:

Store åpninger i rekkverket utgjør en risiko for fall, særlig for barn. Råteskader kan svekke rekkverkets bæreevne og stabilitet. Fravær av håndlist reduserer tryggheten ved ferdsel i trappen og kan øke risikoen for uhell, spesielt for eldre eller bevegelseshemmede personer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 3 Overflater

Bolgen med ulike overflater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert omfattende slitasjeskader og sprekker i parkettgulvet. I tillegg er det observert buling i gulvbelegg, noe som kan indikere fuktpåvirkning eller underliggende ujevnheter. I himlingen i kjelleretasjen er det registrert en plate som antas å inneholde asbest, basert på utseende og materiale.

Konsekvens/tiltak

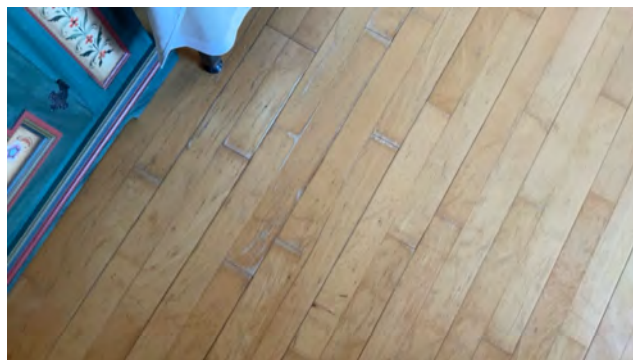
- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting eller rehabilitering av gulvoverflatene. Den mulige asbestplaten i kjellerens himling bør undersøkes av fagkyndig med nødvendig kompetanse og godkjenning. Dersom asbest bekreftes, må eventuell fjerning utføres av godkjent saneringsfirma i henhold til gjeldende regelverk og HMS-krav.

Konsekvens:

Skadet parkett og deformert gulvbelegg reduserer både funksjonalitet og estetisk standard, og kan være tegn på fuktskader eller konstruksjonsbevegelser. Asbestholdige materialer i taket utgjør en potensiell helserisiko dersom platene skades, bearbeides eller forvitrer, da asbestfibre kan frigjøres til inneluft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



parkett i stue

Tilstandsrapport



Himling kjeller



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Observasjon / Tilstand

Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Målingene er utført i henhold til gjeldende standard for kontroll av planhet og avvik i gulv.

Tilstandsgrad (TG): TG3

Begrunnelse: Høydeforskjellen overstiger akseptabelt nivå i henhold til gjeldende standard og tilsier vesentlig avvik fra normal toleranse for planhet.

Konsekvens/tiltak

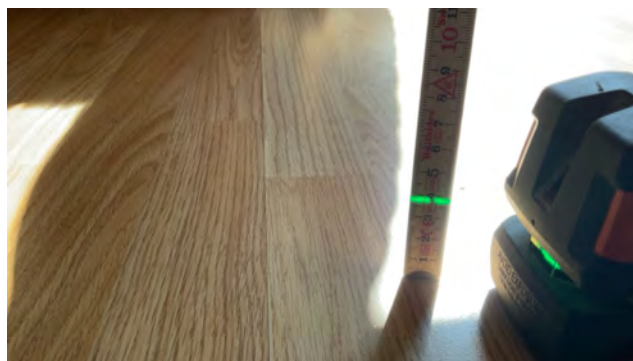
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke årsak til avviket. Eventuelle nødvendige utbedringer bør vurderes av fagkyndig, spesielt dersom gulvet skal rehabiliteres eller nye overflater etableres.

Konsekvens:

Avviket overstiger toleransene som er angitt i Norsk Standard for måleavvik i gulv (NS 3600), og kan indikere svikt i bærende konstruksjon, setningsskader eller ujevnt underlag. Store høydeforskjeller kan gi redusert brukskomfort og utfordringer ved legging av nye gulvbelegg eller installasjon av fast innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



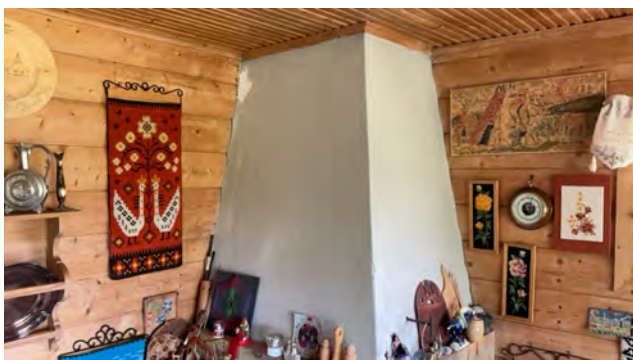
! TG 0 Radon

08.05 2013

! TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe med luftekanal fra byggeåret 1952, og sannsynligvis fra utvidelsen 1966, e



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv og vegger av betong fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning i både kjellergulv og kjellermur. Dette ble avdekket ved visuelle observasjoner under befaring. Omfang og nøyaktig årsak er ikke kartlagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales en nærmere fagkyndig vurdering for å kartlegge omfang og årsak til fuktinntrengningen. Aktuelle tiltak kan inkludere forbedring av drenering, tetting, eller etablering av fuktsperre. Tiltak bør prioriteres for å forhindre videre skader og sikre tilfredsstillende inneklimate.

Konsekvens:

Fuktinntrengning i kjellergulv og vegger kan føre til forhøyet luftfuktighet, muggsoppvekst, dårlig inneklimate og skader på bygningsmaterialer. Vedvarende fuktbelastning kan også påvirke konstruksjonens bæreevne og levetid.

! TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp til loftsetasjen og kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen til loft mangler håndløper på den ene siden av veggen, noe som gir redusert støtte og sikkerhet ved bruk. Trappen til kjeller fremstår med tydelig slitasje på trinnene, og det er verken håndlist langs vegg eller rekkverk montert.

Konsekvens/tiltak

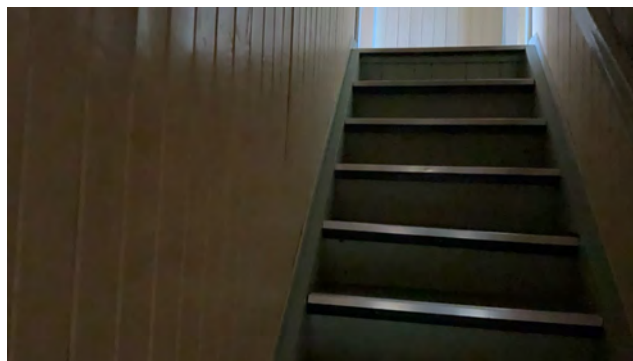
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å montere håndløper på begge sider der det er mulig, og etablere rekkverk i henhold til gjeldende byggeforskrifter. I tillegg bør trinnene i kjellertrappen vurderes rehabilitert eller overflatebehandlet for å bedre sikkerhet og brukskomfort.

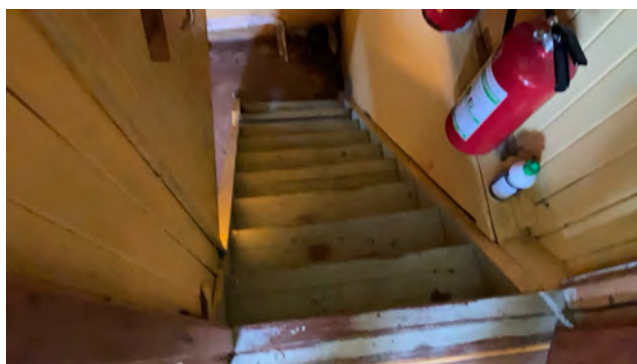
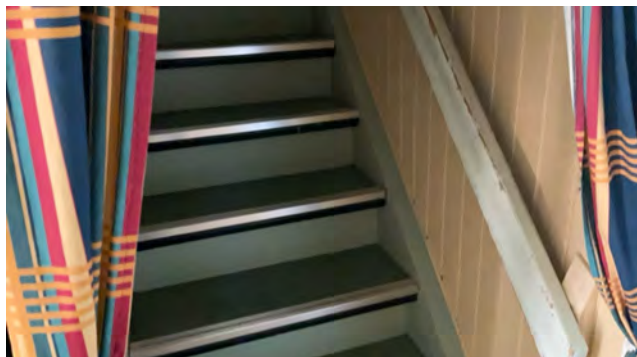
Konsekvens:

Manglende håndløper og rekkverk medfører økt fallrisiko, særlig for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet. Slitte trinn reduserer friksjon og kan bidra til ytterligere uhell. Trappens nåværende tilstand oppfyller ikke gjeldende sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Finerdører sannsynligvis fra 1966

Vurdering av avvik:

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

Det er observert skade i form av hull i én av dørene. I tillegg ble det registrert dører som er vanskelige å åpne og lukke, noe som kan skyldes skjevheter, slitasje eller hengslefeil.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Det anbefales utskifting eller reparasjon av den skadde døren. Dører med nedsatt funksjon bør justeres eller vurderes skiftet ut for å sikre korrekt lukking og brukervennlighet.

Konsekvens:

Skadede og funksjonelt svekkede dører reduserer den estetiske og praktiske standarden i boligen. Feilfunksjon kan medføre slitasje på karm og beslag, og påvirke både sikkerhet og komfort.



VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider som er utført i våtrommet. Dette innebærer at det ikke er fremvist samsvarserklæringer, produkt dokumentasjon, tegninger eller underlag som viser at arbeidet er utført av kvalifisert fagpersonell, Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon dersom arbeidene er fagmessig utført av håndverker.

Ved fremtidig renovering må arbeid dokumenteres og utføres i henhold til gjeldende regelverk, og det må utstedes samsvarserklæring.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Usikkerhet vedrørende utførelse og kvalitet: Uten dokumentasjon er det ikke mulig å verifisere at arbeidet er forskriftsmessig utført, noe som kan gi økt risiko for feil og skjulte skader.

Redusert trygghet ved boligsalg: Fravær av dokumentasjon på våtromsarbeid kan redusere tilliten i markedet og føre til prisavslag eller krav ved eierskifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

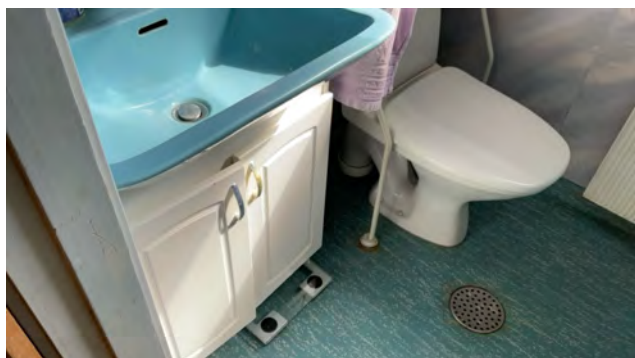
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende rom er ikke foretatt, da veggkonstruksjonen mellom våtrom og tilliggende rom uansett må åpnes i forbindelse med en fremtidig totalrenovering.

Ved vurdering av våtrommets tilstand ble det av hensyn til bygningsmessige inngrep og vurdert renoveringsbehov, besluttet å ikke foreta hulltaking. Årsaken er at aktuell konstruksjon allerede er vurdert som moden for full utskifting, og hulltaking anses derfor som lite hensiktsmessig i denne sammenhengen. Det foreligger således ingen fuktmålinger fra tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser foretas ved renovering av tilstøtende våtrom

ETASJE > VASKEROM /BOD

! TG 3 Generell

Vaskerom er uten sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider som er utført i våtrommet. Dette innebærer at det ikke er fremvist samsvarserklæringer, produktdokumentasjon, tegninger eller underlag som viser at arbeidet er utført av kvalifisert fagpersonell, Tiltak:

Ved fremtidig renovering må arbeid dokumenteres og utføres i henhold til gjeldende regelverk, og det må utstedes samsvarserklæring.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Usikkerhet vedrørende utførelse og kvalitet: Uten dokumentasjon er det ikke mulig å verifisere at arbeidet er forskriftsmessig utført, noe som kan gi økt risiko for feil og skjulte skader.

Redusert trygghet ved boligsalg: Fravær av dokumentasjon på våtromsarbeid kan redusere tilliten i markedet og føre til prisavslag eller krav ved eierskifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM /BOD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende rom er ikke foretatt, da veggkonstruksjonen mellom våtrom og tilliggende rom uansett må åpnes i forbindelse med en fremtidig totalrenovering.

Ved vurdering av våtrommets tilstand ble det av hensyn til bygningsmessige inngrep og vurdert renoveringsbehov, besluttet å ikke foreta hulltaking. Årsaken er at aktuell konstruksjon allerede er vurdert som moden for full utskifting, og hulltaking anses derfor som lite hensiktsmessig i denne sammenhengen. Det foreligger således ingen fuktmålinger fra tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser foretas ved renovering av tilstøtende våtrom

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Noe slitte skap dører, noe som forventet med hensyn til alder og bruk/slitasje. Nytt gulv lagt i 2024

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er registrert spor etter tidligere fuktpåvirkning i gulvet ved vask. I tillegg er det manglende tetting av gulv og eventuelle gjennomføringer rundt oppvaskmaskin, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrengning. Enkelte skapdører i kjøkkeninnredningen fremstår som slitte, noe som anses som normalt ut fra alder og forventet bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke området ved vask nærmere for å vurdere eventuell skadegrad og behov for tiltak. Tetting rundt oppvaskmaskin bør etableres eller forbedres for å sikre fuktsikring i våtsoner. Slitte skapdører vurderes som et estetisk forhold, og utbedring kan utføres ved behov.

Konsekvens:

Manglende tetting rundt vanninstallasjoner øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på gulv og underliggende konstruksjoner. Tidligere fuktskader kan tyde på lekkasje eller svikt i tidligere tetting. Slitasje på skapdører påvirker i liten grad funksjon, men kan redusere den visuelle standarden.



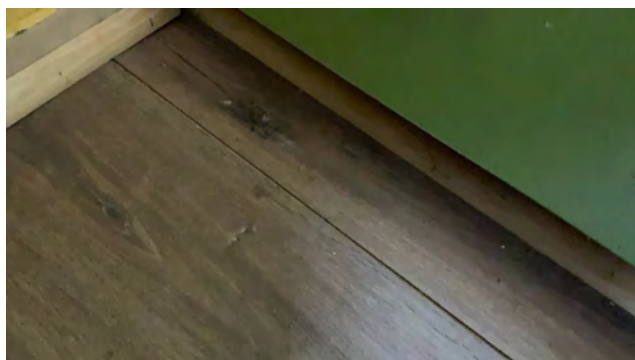
ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut ,ukjent årstall



SPESIALROM



Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett rom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger, og malt innvendig tak. Toalett rommet har gulvmontert wc og vask

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon via veggventil som fungerer som avtrekk. Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft, da rommet mangler tilluftsventil (for eksempel spalte under dør eller separat tilluftsventil).

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

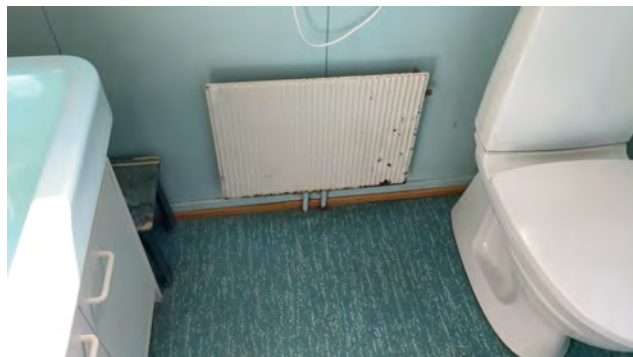
Etablere tilstrekkelig tilluft ved å montere en tilluftsventil eller lage en spalte under døren, for å sikre god luftgjennomstrømning.

Vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen for å oppfylle krav til tilfredsstillende inneluft og fukttransport.

Konsekvens ved manglende tiltak

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader over tid, spesielt i rom med sanitærutstyr.

Manglende luftutskiftning kan også redusere komforten og bidra til fuktoppbygning, som igjen kan gi grobunn for muggsoppdannelse.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det har vært vannlekkasje i koblinger i kjeller, men dette er rette på

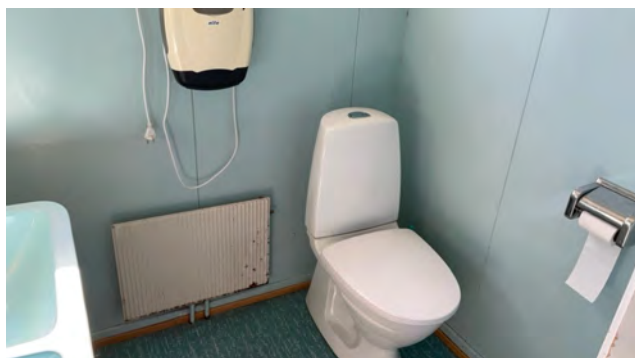
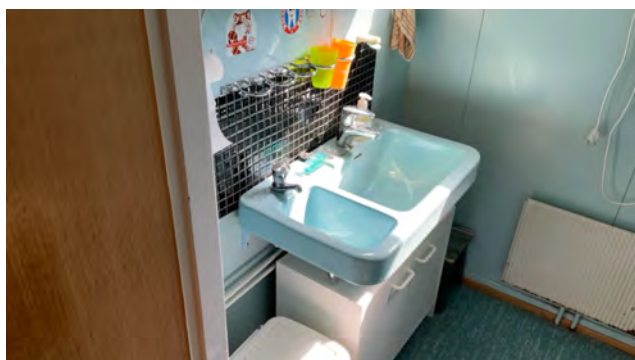
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Det er sannsynlig at enkelte vannrør har passert over halvparten av forventet brukstid. Det er tidligere registrert vannlekkasje i koblinger på vannrørene, men disse lekkasjene er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en grundigere vurdering av rørenes tilstand for å kartlegge eventuell slitasje eller tegn til korrosjon.

Planlegg for utskifting av eldre rør i forbindelse med fremtidige vedlikeholdsarbeider eller oppgraderinger.

Utfør jevnlig kontroll av koblinger og skjøter for å avdekke eventuelle nye lekkasjer tidlig.

Konsekvens ved manglende tiltak
Økt risiko for nye lekkasjer som kan føre til fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

Potensielle følgeskader som muggvekst, redusert bokomfort og kostbare reparasjoner dersom skader oppstår uoppdaget over tid.

Forsikringsmessige utfordringer ved skade, dersom tilstanden anses som kjent og ikke er fulgt opp med nødvendige tiltak.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern, det er påvist stålsluk i boligen

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene i boligen har sannsynligvis passert over halvparten av forventet brukstid. Det benyttes både plastrør og støpejernsrør, og levetiden varierer med materiale og bruk. Generelt har plastrør en forventet levetid på 50–100 år. For støpejernsrør varierer den tekniske levetiden fra 25 til 100 år, med en anbefalt brukstid på 40–50 år.

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av avløpsrørene, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon, for å avdekke eventuelle skader, korrosjon eller tette punkter.

Vurder planmessig utskifting eller rehabilitering av eldre avløpsrør, spesielt støpejern, som kan være utsatt for innvendig rustdannelse.

Etabler vedlikeholdsrutiner for å oppdage eventuelle lekkasjer eller svekkelser på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens ved manglende tiltak:
Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og vannskader som følge av svekkede rør.

Potensielle følgeskader som fuktskader, muggdannelse og skader på konstruksjoner eller overflater.

Kostbare reparasjoner dersom skader oppstår plutselig og omfattende tiltak blir nødvendige uten forvarsel.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler montert på vegg

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmesentral

Elkasset tilkoblet vannbåren varme med radiatorer , varmekolbe fra 2014

! TG 2 Varmtvannstank

Sentral varmtvannstank med elektrisk varmekolbe Ukjent årstall for etablering. Anlegget bør sjekkes av autorisert rørleggerfirma

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er installert en varmtvannsbereder tilknyttet vannbåren varme med elektrisk varmekolbe. Berederen har sannsynligvis passert over halvparten av sin forventede brukstid. Generelt er forventet levetid for varmtvannsberedere mellom 15 og 25 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere alder og teknisk tilstand på berederen, inkludert inspeksjon av anode (hvis aktuelt), sjekk for rust, lekkasjer og funksjon.

Planlegg for utskifting av berederen i løpet av de nærmeste årene, som del av boligens vedlikeholdsplan.

Konsekvens ved manglende tiltak

Risiko for svikt i varmtvannsproduksjonen, redusert effektivitet eller lekkasje.

Potensielle vannskader ved uforutsett tanklekkasje eller havari, særlig dersom berederen er plassert i rom uten sluk.

Økte driftskostnader og redusert energieffektivitet som følge av aldersrelatert slitasje.

! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme via radiatorer , ukjent årstall for etablering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget for vannbåren varme har sannsynligvis passert over halvparten av forventet brukstid. Dette gjelder både rørsystem og tekniske komponenter som sirkulasjonspumper, ventiler og eventuelt varmesentral.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å gjennomføre en teknisk tilstandsvurdering av anlegget, inkludert funksjonstest av sirkulasjonspumpe(r) og sjekk for lekkasjer eller trykktap i systemet.

Planlegg for fremtidig oppgradering eller utskifting av anlegget som en del av boligens vedlikeholdsplan.

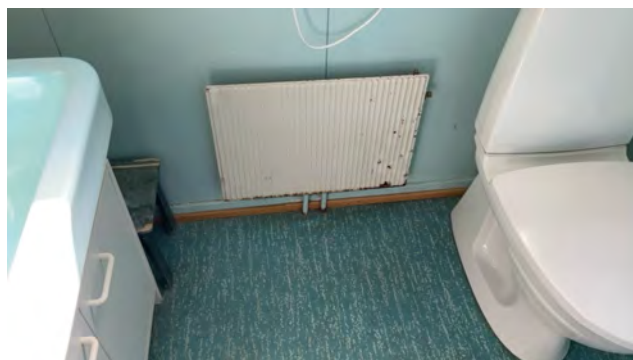
Vurder service av anlegget for å forlenge levetiden og sikre effektiv drift.

Konsekvens ved manglende tiltak

Redusert effekt og energieffektivitet i oppvarmingen, samt økt fare for driftsstans.

Potensielle lekkasjer fra eldre rør eller komponenter, med risiko for følgeskader på bygningens konstruksjoner.

Høyere driftskostnader og behov for akutt reparasjon eller utskifting dersom komponenter svikter.



! 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.

Sikringsskap med automatsikringer. samt sikringer uten skap montert på vegg .åpne kabelføringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.

1962 Utført i forbindelse med bygging av tilbygg

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Montert nytt inntak , nytt sikringsskap med automatsikringer .
tilkoblet elkassett**

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

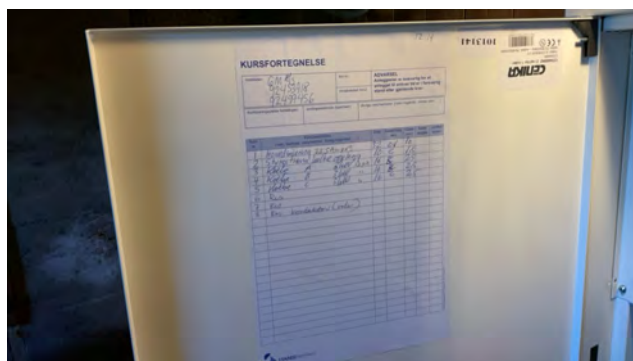
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og

elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

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

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

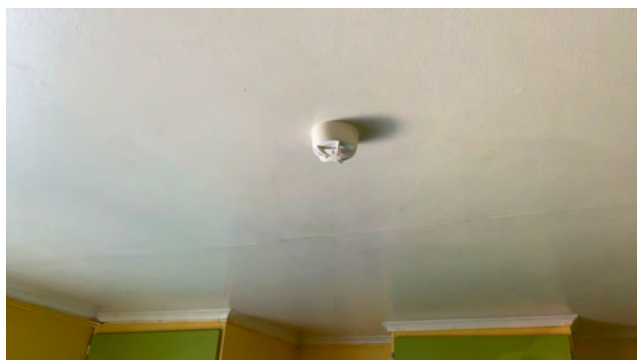
Tilstandsrapport

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med 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 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er sannsynligvis ikke montert drenering rundt boligen

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist saltutslag og spor etter fukt i gulv og vegger i kjelleren, noe som tyder på mangelfull eller sviktende drenering.

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.

Det anbefales å undersøke og utbedre dreneringssystemet rundt bygningen for å hindre ytterligere fuktinntrengning. Videre bør kjellergulv og -vegger tørkes opp, og eventuelle fuktskader repareres for å forhindre mugg- og råteskader.

Konsekvens:

Ubehandlet kan fuktproblemet føre til forringelse av bygningskonstruksjonen, økt risiko for muggvekst og helseplager for beboere, samt redusert verdi på boligen.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er av betong

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har sprekkdannelser både på utsiden og innsiden

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av en fagperson for å kartlegge omfang og årsak til sprekken. Eventuelle nødvendige reparasjoner bør gjennomføres for å sikre grunnmurens stabilitet og hindre videre skadeutvikling.

Konsekvens:

Ubehandlete sprekker kan føre til redusert bæreevne, vanninntrengning og potensielt større strukturelle skader over tid.

! TG 2 Terrengforhold

Boligen står i lett skrånet terreng. Det registreres ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren, som kan være utsatt for vanntilsig

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det registreres manglende eller utilstrekkelig fall fra grunnmuren, noe som kan medføre risiko for vanntilsig mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å sørge for at terrenget har tilstrekkelig helling bort fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra bygget.

For å hindre nødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering, bør det vurderes å jevne ut terrenget slik at det har en god helling vekk fra grunnmuren, ideelt sett i en avstand på ca. 3 meter. Dette tiltaket vil bidra til å unngå vannansamlinger og redusere risikoen for fuktskader på grunnmuren og kjeller.

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger tilknyttet privat vann og avløp. Vann og avløpsledninger under bakken og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales utført av godkjent VVS -firma

Årstall: 1962 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Det anbefales å få utført vannprøveanalyse for å dokumentere vannkvaliteten og sikre at den er trygg til forbruk.

Det bør gjennomføres en fagmessig inspeksjon av utvendige avløps- og vannledninger for å vurdere tilstanden og planlegge eventuelle utskiftninger eller reparasjoner.

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon på vannkvalitet kan utgjøre en helsefare.

Ledninger som har passert mer enn halvparten av forventet levetid, har økt risiko for lekkasjer, stopp eller andre funksjonsfeil som kan føre til kostbare skader og driftsproblemer.

! TG 1 Septiktank

Det antas at eiendommen har en septiktank av betong med overløp til offentlig avløpsnett. Septiktanken ble ikke inspisert eller kontrollert på befaringsdagen. Ifølge opplysninger foreligger det ingen registrerte avvik ved tidligere tømming.

Det anbefales at septiktanken inspiseres og vurderes av fagkyndig personell for å fastslå tilstanden, bekrefte materiale og funksjon, samt sikre at anlegget tilfredsstiller gjeldende krav til miljø og avløpshåndtering.

Konsekvens:

Uten visuell inspeksjon eller tilstandsvurdering av septiktanken er det ikke mulig å fastslå eventuell slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. En utilfredsstillende tanktilstand kan føre til forurensning, tette avløp eller kostbare reparasjoner.

Årstall: 1966

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Drivhus bygd på bakken. Bygd i 2020 , brukt kun 1 år

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



Anneks



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks bygd på pilarblokker med etasjeskille av tre, og to tommers tømmervegger. papp som taktekke

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Usikkert byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasje med bod . Bygd med støpt plate med oppkant , Yttervegger av bindingsverk med liggende utvendig kledning , Saltak konstruksjon , med papp som taktekke. Garasjen fremstår som skjev og med manglende/utsatt vedlikehold

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

174 m²/174 m²

Enebolig: Entré, 3 Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, 2 Stuer, Trapperom, Gang, 4 Soverom, Bod, Fyrrom

Andre bygg: Drivhus, Anneks, Garasje

Bruksareal andre bygg: 50 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

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

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tanafjordveien 2114 ,9841 TANA 120 m ² 1987 3 sov	30-08-2024	1 800 000	2 000 000		2 000 000	16 667
2 Moski 13 ,9841 TANA 134 m ² 1984 2 sov	06-10-2024	1 950 000	1 660 000		1 660 000	12 388
3 Langnesveien 768 ,9841 TANA 207 m ² 1958 4 sov	17-03-2025	2 390 000	2 200 000		2 200 000	10 628
4 Smalfjordveien 93 ,9841 TANA 148 m ² 1977 4 sov	09-05-2024	1 500 000	1 300 000		1 300 000	8 784

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

Forsikringer	Kr.	10 900
Kommunale avgifter antatt	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000

Drivhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.	50 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	30 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 250 000

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.	250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 150 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

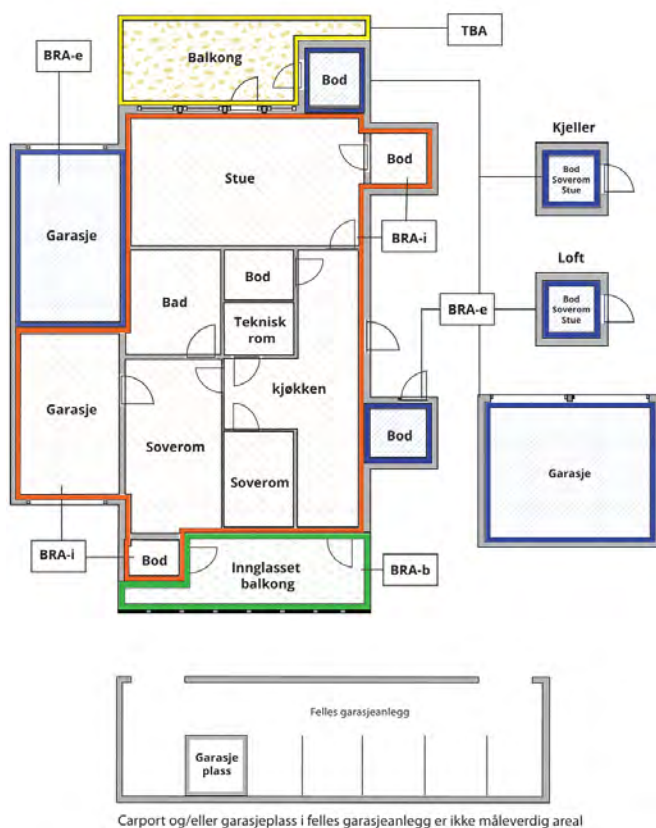
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	138			138	32		138
Loftsetasje	36			36			36
Kjeller						17	17
SUM	174				32	17	191
SUM BRA	174						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Toalettrom, Vaskerom /bod, Stue, Trapperom, Stue 2, Gang, Soverom, Soverom 2		
Loftsetasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Trappegang, Bod, Fyrrom/teknisk rom		

Kommentar

Areal måling er utført med avstandsmåler/laser.

Det er bruken av rommet ved befaring som definerer rommene, rommene kan likevel være i strid med byggtekniske forskrifter og mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruken.

Høyden i kjeller er på 180 cm , for at et areal skal være måleverdig må det være minst 1,90 m takhøyde, dermed tilfredsstillers ikke høyden i kjeller høydekravene for at rommene skal ha måleverdig , men registreres som arealer med lav høyde

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny taktekke i 2024

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke etabelert rømningsvei for soverommene i loftetasjen

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

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:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	5
SUM		9			5
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

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)
Enebolig	174	0
Drivhus	0	9
Anneks	0	0
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Frank Steve Lindseth	Takstingeniør
	Johanne Reidun Løvoll Smette	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5628 TANA	19	7		0	21124.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tanafjordveien 3026

Hjemmelshaver

Smette Johanne Reidun Løvoll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser i bygd Smalfjord . Avstand til kommunesenteret i Tana kommune, Tanabru er det ca 30 kilometer

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning,

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
398 429	2024	Data fra skatteetaten
Formuesverdi	År	Kommentar
1 593 716	2024	Verdier hentet fra skatteetaten

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.06.2025		Gjennomgått	8	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• 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 tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 sokkeetasje) 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/oppgaderinger gitt av rekvirent samt registrert tilstand på befaringsdagen. Det er ikke foretatt konstruksjonsmessige beregninger eller inngrep i bygningskonstruksjoner. Verditaksten er utført iht 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.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstopppdraget 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.
19	7				
Adresse	Tanafjordveien 3026		Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	9846	Tana	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja ☐ Nei	

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

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	J. L. Smette	Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	
	Sted		

SELGER 2

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

BAD/VASKEROM:

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:

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

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. 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:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Lekkasje kobling kjeller

6. 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

Firmanavn/beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Ikke ferdig

9. 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

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. 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

Firmanavn/beskriv:

**KJELLER/UNDERETASJE:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. 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

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Elektriker

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. 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: _____

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. 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: _____

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hva er verdien? _____

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. 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: _____

25. 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: _____

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. 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/firmanavn/dokumentasjon:

28. 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:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. 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

33. 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: _____

34. 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:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

37. 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: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

39. 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

Tana 17/6-2025

Sign. selger 1

Johanne Løvøll Pomette

Sign. selger 2