

Tilstandsrapport



Enebolig



Harestien 20, 8410 LØDINGEN



LØDINGEN kommune



gnr. 28,28, bnr. 313,452, snr. 0,0

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 19.06.2026

Rapportdato: 26.06.2026

Oppdragsnr.: 12438-1294

Eiendomsverdi ref nr: EG8530

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erlend Knutsen

Vår ref: Erlend Knutsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg), Vegar Paulsen (bygg), Kenneth Behrens (Paulsen & Behrens Takst AS) (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:

Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.

Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.

Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.

Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

erlend@paulsentakst.no

480 14 125



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ligger i Harestien på Feneset, sør for Lødingen sentrum.

Det er ca. 2-3 km inn til Lødingen sentrum med butikker, skoler, barnehage og Kommunale tjenester.

Eneboligen ligger øst vendt med god utsikt over deler av Tjeldsundet og omkringliggende områder.

Attraktiv beliggenhet i regulert boligfelt, ilag med boliger oppført i samme tidsepoke. Eiendommen har gode solforhold.

Enebolig i to etasjer. Oppført i 1980.

Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Bygget er normalt godt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Takrenner, nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Pipebeslag og fastmontert takstige i metall.

Yttervegg:

Yttervegger av bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå.

Utvendig stående kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.

Kledning fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Takkonstruksjon:

Saltak av prefabrikkerte takstoler.

Konstruksjonen er bygget opp som er en luftet kaldt takkonstruksjon.

Isolert mot underliggende etasje. Tilkomst via luke i himling, i gang.

Vindu:

Vindu med malt det trekarmer, 2- og 3-lags glass.

Deler av vindu skiftet i senere tid. Resterende fra byggeår.

Dør:

1 stk. malt hovedinngangsdør med 2-lags glass.

1 stk. malt kjellerdør.

2 stk. malt verandadører med 2-lags glass.

1 stk. leddport i metall med elektrisk åpner.

Dørene er byttet i senere tid.

Veranda:

Boligen har veranda/terrasse på ca 110 m².

Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående spiler i tre.

Bygningsdelene er stedvis av eldre alder, renovert i senere tid, samt stedvis bygget i senere tid.

Normalt vedlikehold må påregnes.

Trapp:

Plassbygget trapp i tilknytning til terrasse.

Vanger og trinn av impregnerte materialer.

Trappen er etablert i senere tid.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater.

Vegger:

Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater. Aquatile på ett av badene, samt glassbyggerstein.

Gulv:

Boligen har gulv med laminat og beleg. Flis på bad i 1. etg.

Gulvvarme i kjellerstue og i gang mellom bad og soverom.

Gulvvarme i alle våtrom.

Stedvis litt lyd/knirk registrert.

Himling:

Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater og panel.

Etasjeskille:

Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring.

Etasjeskille mellom kjeller og 1. etg. av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

Pipe og ildsted:

Boligen har isolert stålpipeline med heldekkende pipebeslag over tak, samt fastmontert takstige i metall.

Ildsted etablert i stue.

Rom under terreng:

Boligen har kjeller og flere rom under terreng.

Hulltaking er foretatt i innforet trevegg i bod, i kjeller.

Trapp:

180 graders repos trapp.

Trappen har malte vanger, trinn og rekkverk i tre.

Laminat etablert i trinn i senere tid.

Innvendig dør:

Boligen har hvite, profilerte innvendige dører.

Dørene er av ukjent alder. Dørene i kjeller er i hovedsak byttet i nåværende eiers tid.

Andre innvendige forhold:

Varmepumpe montert i stue i 1. etg.

Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

Andre innvendige forhold - Garasje:

Integrert garasje på ca 20m².

Støpt gulv med ukjent frost og fuktsikring.

Bygningsplater på vegg og i himling.

Isolert leddport i metall med elektrisk åpner. Port av nyere alder.

Vindu med malte trekarmer. Vindu fra byggeår.

Malt ytterdør mellom garasje og bod. Døren er byttet i nåværende eiers tid.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg.
Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Vegger med Aquatile plater. Himling av panel, mdf eller tilsvarende.
Innredning med dobbel servant, høyskap og speil på vegg. Badekar, dusjkabinett og toalett med innebygget sistene.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking ikke nødvendig. Det er gjort fuktmåling i svill med trepigger. Måling er gjort i vegg mot bad.
Målinger i bunnsvill viser under 8 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Vaskerom i 1. etg.
Rommet har belegg på gulv.
Malte bygningsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.
Enkel innredning med laminerte benkeplater, nedfelt utslagsvask med to kummer.
Overskap på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Gulv og vegg er renoverert i nåværende eiers tid.
Dokumentasjon opplyst å ligge i boligmappe. Ikke kontrollert av takstmann.

Hulltaking ikke nødvendig. Det er gjort fuktmåling i svill med trepigger. Måling er gjort i vegg mot bad.
Målinger i bunnsvill viser under 8 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Bad i kjeller.
Rommet har belegg på gulv elektriske varmekabler. Vegger av malte bygningsplater og glassbyggerstein.
Himling av panel. Innredning med servant og speil på vegg.
Dusjkabinett og toalett med innebygget sistene.
Gulv og deler av vegg renoverert i nåværende eiers tid.

Dokumentasjon opplyst å ligge i boligmappe. Ikke kontrollert av takstmann.

Hulltaking ikke nødvendig. Det er gjort fuktmåling i svill med trepigger. Måling er gjort i vegg mot bad.
Målinger i bunnsvill viser under 8 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med lyse, profilerte fronter. Enkelte med glass.
Laminert benkeplate med underlimt vask. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Innfeltes pottar i overskap og baldakin.
Integrerte ovner, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Vannstopper og komfyrvakt montert.

Normale bruksmerker registrert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig vann og avløp:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Vannskap og stoppekran plassert i kjeller.
Rør i rør etablert i senere tid. Kobberrør fra byggeår.
Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør er fra byggeår. Enkelte komponenter byttet i senere tid.
Lufting ved Durgo på kaldloft.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.
Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder på ca 300 liter. Tanken er plassert i bod, i kjeller.
Berederen er fra 2017.

Elektrisk anlegg:
Skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert i bod.
Skap renoverert i senere tid. Automatsikringer.
Overbelastningsvern fordelt på 16 kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Drenering:
Drenering er i hovedsak fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast.
Ellers ukjent materiale og utførelse.

Grunnmur og fundament:
Grunnmur av Leca. Utvendig pusset og malt.
Ukjent fundament.

Støttemur:
Det er etablert støttemur i underkant av veranda/terrasse, samt ved inngang til kjeller.
Ut fra tidligere tilstandsrapport er mur utført i Leca. Ukjent alder.

Terreng:
Skrånende terreng.

Utvendig vann og avløp:
Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oljetank:
Det er oljetank i stål. Oljetank er fra byggeår.
Tanken er ikke i bruk og er opplyst tømt, men ikke sanert.
Oljetank er ifølge eier klarert med Lødingen Kommune at kan ligge der den er, men bør fylles.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Enkelte avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet registrert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	232 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	224 m ²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fremviste tegninger har ikke kommunalt stempel.

Opprinnelig bod benyttes som soverom. Videre bruk av rommet vil være avgjørende for om tiltak er nødvendig.

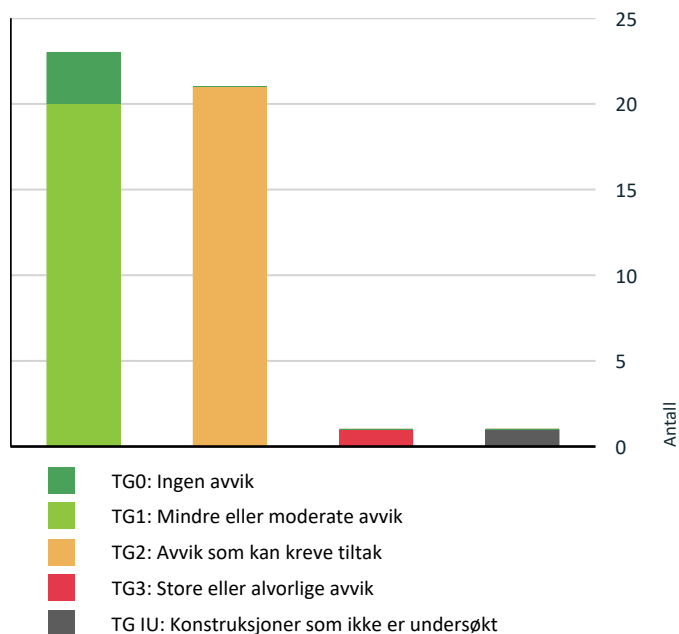
Se punkt under.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

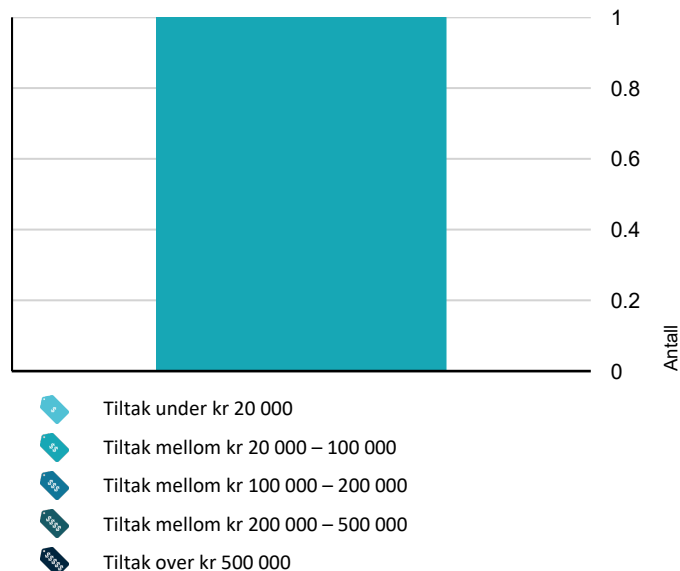
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold - Garasje [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår basert på info fra tidligere takstrappport.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt godt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Farge forskjell på Shingel hvor opprinnelig pipe har vert plassert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall hentet fra tidligere tilstandsrapport.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Pipebeslag og fastmontert takstige i metall.

Årstall: 2013 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall hentet fra tidligere tilstandsrapport.



Bildet viser deler av pipebeslag og takstige.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig stående kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.
Kledning fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte bord er sprukket i nedre del.
Kledning er ikke skråskåret i nerkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte bord bør påregnes utskiftet.
Manglede skråskåret kant er ikke prekært, men kan medføre hyppigere vedlikeholdsintervall og økt fare for fuktopptrekk.



Bildet viser deler av kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak av prefabrikkerte takstoler.
Konstruksjonen er bygget opp som er en luftet kaldt takkonstruksjon.
Isolert mot underliggende etasje. Tilkomst via luke i himling, i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taket har gjennomføring fra tidligere lufting som ikke er i bruk.
Stedvis isolasjonen uten vindsperre sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tidligere gjennomføring som ikke er i bruk anbefales fjernet, da gjennomføringer i takkonstruksjonen ansees og ha risiko for inntrengning av fukt.
Manglende vindsperrende sjikt ansees ikke prekært, men kan medføre innblåsing av kald luft og redusert isolasjonseffekt.
Forholdene er ikke prekære, men anbefales utbedret.



Bildet viser gjennomføring som ikke er i bruk.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu med malt det trekarmet, 2- og 3-lags glass.
Deler av vindu skiftet i senere tid. Resterende fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Mer enn forventet brukstid er omme på vindu fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene har ikke dagens isolerende egenskaper. Vindu ansees å ha restlevetid, men vedlikehold må påregnes.
Vinduene bør på sikt skiftes ut for å unngå økt varmetap, redusert komfort og risiko for fremtidige skader som følge av aldring og slitasje.



Bildet viser enkelte eldre vindu.

TG 1 Dører

Beskrivelse

- 1 stk. malt hovedinngangsdør med 2-lags glass.
- 1 stk. malt kjellerdør.
- 2 stk. malt verandadører med 2-lags glass.
- 1 stk. leddport i metall med elektrisk åpner.

Dørene er byttet i senere tid.
Normalt vedlikehold må påregnes.



Bildet viser hovedinngangsdør.



Bildet viser verandadør.



Bildet viser kjellerdør.

Tilstandsrapport



Bildet viser garasjeport.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har veranda/terrasse på ca 110 m².
Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt
rekkverk med stående spiler i tre.

Bygningsdelene er stedvis av eldre alder, renovert i senere tid, samt
stedvis bygget i senere tid.
Normalt vedlikehold må påregnes.

Avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet registrert.



Bildet viser deler av utvendig veranda/ terrasse.



Bildet viser deler av utvendig veranda

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget trapp i tilknytning til terrasse.
Vanger og trinn av impregnerte materialer.
Trappen er etablert i senere tid.
Normalt vedlikehold må påregnes.

Mindre skeivhet registrert, samt avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet
registrert.



Bildet viser trapp.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater.

Vegger:

Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater. Aquatile på
ett av badene, samt glassbyggerstein.

Gulv:

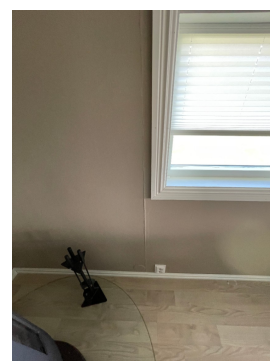
Boligen har gulv med laminat og beleg. Flis på bad i 1. etg.
Gulvvarme i kjellerstue og i gang mellom bad og soverom. Gulvvarme i
alle våtrom.
Stedvis litt lyd/knirk registrert.

Himling:

Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater og panel.

Overflater er generelt godt vedlikeholdt. En god del overflater byttet i
senere tid.

En bod med eldre overflater. Bruksmerker registrert.



Bildet viser plateskjøt i stue samt eldre rør i gulv som er fjernet.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuksikring.
Etasjeskille mellom kjeller og 1. etg. av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

Kun enkelte gulv kontrollert.
Se selgers egenerklæring ifm. skadedyr.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen med heldekkende pipebeslag over tak, samt fastmontert takstige i metall.
Ildsted etablert i stue.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall hentet fra tidligere tilstandsrapport.



Bildet viser pipe og ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller og flere rom under terreng.
Hulltaking er foretatt i innforet trevegg i bod, i kjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,3%.
Alt under 15 vektprosent anses som tørt.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand andre plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,3%.
Det er registrert litt saltutslag i området hvor fuktmåling ble gjort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktkvotemåling over 20% kan medføre økt fare for biologisk vekst og skade på bygningsmaterialer.
Det vites ikke om forholdet skyldes svikt i drenering, kapillært opptrekk av fukt fra grunn, eller stammer fra utekrane som er etablert i dette området.
Nærmere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke årsak, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå eventuelle fuktskader.



Bildet viser fuktmåling i rom under terreng.



Bildet viser fuktmåling i rom under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

180 graders repos trapp.
Trappen har malte vanger, trinn og rekkverk i tre.
Laminat etablert i trinn i senere tid.

Normale bruksmerker, samt litt "lyd" registrert.
Avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet registrert.



Bildet viser trapp.

Tilstandsrapport



Bildet viser trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite, profilerte innvendige dører.
Dørene er av ukjent alder. Dørene i kjeller er i hovedsak byttet i nåværende eiers tid.
Normale bruksmerker registrert.



Bildet viser innvendig dør



Bildet viser innvendig dør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue i 1. etg.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall hentet fra tidligere tilstandsrapport.



Bildet viser varmepumpe.

TG IU Andre innvendige forhold - Garasje

Beskrivelse

Integrert garasje på ca 20m².
Støpt gulv med ukjent frost og fuksikring.
Bygningsplater på vegg og i himling.
Isolert leddport i metall med elektrisk åpner. Port av nyere alder.
Vindu med malte trekarmer. Vindu fra byggeår.
Malt ytterdør mellom garasje og bod. Døren er byttet i nåværende eiers tid.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etg.
Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Vegger med Aquatile plater. Himling av panel, mdf eller tilsvarende.
Innredning med dobbel servant, høyskap og speil på vegg. Badekar, dusjkabinett og toalett med innebygget systerne.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport.



Bildet viser bad.

Tilstandsrapport



Bildet viser bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med Aquatile plater. Himling av panel, mdf eller tilsvarende.

Årstall: 2004

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er i våt sone av dusj og badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet kan fungere med vindu i våt sone ved dusj ettersom det er montert dusjkabinett.

Det gjøres oppmerksom på at eventuell fukt fra badekar kan medføre skade på foringer og listverk.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5-8mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent. Oppkant ved dør registrert.

Årstall: 2004

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er registrert boom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Rommet kan fungere med avvik i fallforhold.

Det gjøres oppmerksom på at redusert fall ikke vil lede eventuelt lekkasjevann effektivt til sluk.

Boom under flis kan skyldes flere forhold, som løs flis eller mellomrom mellom flis og flislim. Ved befaring fremstår ikke fliser som løse.

Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling som sprekker i flisfuger e.l. oppstår.

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranløsning er opplyst i tidligere tilstandsrapport å være byttet i 2017.

Årstall: 2004

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke etablert sluk under badekar. Avløp direkte i gulv.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse ved membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 ved sluk, må slukløsningen skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Avløp direkte i gulv er ikke anbefalt etter dagens standard, og øker risikoen for fukt i tiliggende konstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av membran og overgang mellom gulv/veggplater er ikke kjent.

Feil eller mangelfull utførelse kan medføre økt fare for fukt.



Bildet viser sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med dobbel servant, høyskap og speil på vegg. Badekar, dusjkabinett og toalett med innebygget susterne.

Innredning byttet i nåværende eiers tid.

Årstall: 2004

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen, og det er økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til skjulte skader på omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Byttet i nåværende eiers tid.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke nødvendig. Det er gjort fuktmåling i svill med trepigger. Måling er gjort i vegg mot bad. Målinger i bunnsvill viser under 8 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling på bad.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etg.
Rommet har belegg på gulv.
Malte bygningsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.
Enkel innredning med laminerte benkeplater, nedfelt utslagsvask med to kummer.
Overskap på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Gulv og vegg er renovert i nåværende eiers tid.
Dokumentasjon opplyst å ligge i boligmappe. Ikke kontrollert av takstmann.



Bildet viser vaskerom.



Bildet viser vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte bygningsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Veggplater av ikke fuktbestandig materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Rommet kan fungere med veggplater som ikke er fuktbestandig.
Det gjøres oppmerksom på at fukt eller vannsøl kan medføre svelling i plater.

Plater kan males med våtromsmaling som vil gjøre overflatene mer fuktbestandig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 4mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 19mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rommet kan fungere med avvik i fallforhold.

Det gjøres oppmerksom på at redusert fall ikke vil lede eventuelt lekkasjevann effektivt til sluk.

Det anbefales hyppig rengjøring av sluk. For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Bildet viser sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Enkel innredning med laminerte benkeplater, nedfelt utslagsvask med to kummer.

Normale bruksmerker registrert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Byttet i nåværende eiers tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke nødvendig. Det er gjort fuktmåling i svill med trepigger.

Måling er gjort i vegg mot bad.

Målinger i bunnsvill viser under 8 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling av vaskerom.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller.

Rommet har belegg på gulv elektriske varmekabler. Vegger av malte bygningsplater og glassbyggerstein.

Himling av panel. Innredning med servant og speil på vegg. Dusjkabinett og toalett med innebygget sisperne.

Gulv og deler av vegg renoverert i nåværende eiers tid.

Dokumentasjon opplyst å ligge i boligmappe. Ikke kontrollert av takstmann.



Bildet viser bad i kjeller.



Bildet viser bad i kjeller.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger av malte bygningsplater og glassbyggerstein.
Himling av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater og glassbyggerstein tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet kan fungere med malte veggplater og glassbyggerstein. Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett.

Endret bruk kan medføre problemer.

Det gjøres oppmerksom på at fukt eller vannsøl kan medføre svelling i plater.

Plater kan males med våtromsmaling som vil gjøre overflatene mer fuktbestandig.

For å få TG 0 eller 1, må plater/glassbyggerstein skiftes ut med fuktbestandige materialer.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall til sluk er målt og funnet i orden.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Bildet viser sluk.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og speil på vegg. Dusjkabinett og toalett med innebygget sistene.

Nytt dusjkabinett i 2024.

Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen, og det er økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til skjulte skader på omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft ved dør.

KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke nødvendig. Det er gjort fuktmåling i svill med trepigger. Måling er gjort i vegg mot bad.

Målinger i bunnsvill viser under 8 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktmåling på bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med lyse, profilerte fronter. Enkelte med glass.
Laminert benkeplate med underlimt vask. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Innfeltes pottes i overskap og baldakin.
Integrerte ovner, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Vannstopper og komfyrvakt montert.

Normale bruksmerker registrert.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Bildet viser kjøkken



Bildet viser kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Bildet viser ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Vannskap og stoppekran plassert i kjeller.
Rør i rør etablert i senere tid. Kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bildet viser vannskap.

Tilstandsrapport



Bildet viser stoppekran.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør er fra byggeår. Enkelte komponenter byttet i senere tid.
Lufting ved Durgo på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger fra byggeår.
Lufting ved Durgo anses ikke som fullgod løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Lufting ved Durgo er en vanlig løsning og kan fungere.
Det gjøres oppmerksom på at lufting anbefales å ha samme dimensjon som hovedstamme (110mm), samt anbefales ført opp over tak hvor dette lar seg gjøre.
Lufting ved Durgo kan medføre økt risiko for kondensering.



Bildet viser lufting.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.
Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca 300 liter. Tanken er plassert i bod, i kjeller.
Bereideren er fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Årstall hentet fra tidligere tilstandsrapport.



Bildet viser varmtvannsbereider.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert i bod.
Skap renovert i senere tid. Automatsikringer.
Overbelastningsvern fordelt på 16 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført i nåværende eiers tid.

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Takstmannens helhetsvurdering av det elektriske anlegget er kun basert på visuell kontroll. Takstmann har ikke kompetanse på elektrisk anlegg utover å besvare standard spørsmål. Det anbefales på generelt grunnlag en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, med mindre anlegget er nytt og dokumentert.



Bildet viser sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er i hovedsak fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast. Ellers ukjent materiale og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering fra byggeår er overskredet.
Litt forhøyede fuktverdier registrert ved hulltaking i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drenering av eldre alder kan medføre økt risiko for fukt i konstruksjon. Nærmere undersøkelser av forhøyede fuktverdier målt i rom under terreng anbefales.
Det vites ikke om fukt stammer fra drenering, kapillære opptrekk, eller utekran som er montert i dette området.
Det må påregnes utbedring av fukt målt i rom under terreng. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen skiftes ut. Eksakt tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av Leca. Utvendig pusset og malt.
Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker kan stamme fra tidligere setninger i grunn. Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at sprekker som blir utsatt for fukt og frost over tid, kan ekspandere.

Eier har opplyst at sprekker ikke har beveget seg i hans tid.



Bildet viser mindre sprekk i mur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert støttemur i underkant av veranda/terrasse, samt ved inngang til kjeller.
Ut fra tidligere tilstandsrapport er mur utført i Leca. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murene er litt værslitt i overflater.
Mur under veranda/terrasse er påvirket av marktrykk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mur har ikke beveget seg i nåværende eiers tid.
Det gjøres oppmerksom på at marktrykk kan medføre økt risiko for videre sig.
Overflater bør påregnes vedlikeholdt.



Bildet viser støttemur ved kjellerinngang.

Tilstandsrapport



Bildet viser deler av støttemur under veranda/terrasse.



Bildet viser skeivhet i støttemur grunnet marktrykk.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av terreng, spesielt fra vei, faller ned mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget anbefales nærmere kontrollert i tider med nedbør og overflatevann.

Terreng som faller mot bygningen kan medføre økt belastning på drenering og økt risiko for fukt i konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innredet bygg under garasje.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra byggeår.

Tanken er ikke i bruk og er opplyst tømt, men ikke sanert.

Oljetank er ifølge eier klarert med Lødingen Kommune at kan ligge der den er, men bør fylles.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljetank er ikke sanert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har opplyst at oljetank er klarert med Lødingen Kommune at kan ligge der den er, men bør fylles.

Tanken bør påregnes sanert og fylt.

Kostnadsestimatet under vil være i nedre sjikt for denne type arbeider.

Eksakt pris bør innhentes fra entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser fyllestuss og lufting fra oljetank.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Enkelte avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet registrert.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

2015

Kommentar

Ifølge tidligere tilstandsrapport.

Standard

Boden har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Uthus/bod.

Opplyst å være fra 2015 ifølge tidligere tilstandsrapport.
bygget er fundamentert på mark. Gulv av impregnerte bord.
Yttervegger av pløyd plank. Saltak av åser.
Undertak av tro og tekking av Shingel.
Vindu og dør med malte trekarmner og enkle glass.

En del fuktmerker registrert.
Vedlikehold må påregnes.

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

224 m²/224 m²

Enebolig: Entré, 3 Bod, 3 Gang, Vaskerom, 2 Bad, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Garasje, Kjellerstue

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

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 5 400 000

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

3 450 000

Konklusjon markedsverdi

3 450 000

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn. Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Harestien 16 ,8410 LØDINGEN 109 m ² 1982 3 sov	01-06-2021	2 000 000	2 150 000		2 150 000	19 725
2 Fenesvegen 2 ,8410 LØDINGEN 116 m ² 1979 3 sov	22-05-2025	2 300 000	2 000 000		2 000 000	16 807
3 Harestien 27 ,8410 LØDINGEN 158 m ² 1981 3 sov	14-05-2023	2 400 000	2 200 000		2 200 000	13 924
4 Reinvegen 8 ,8410 LØDINGEN 196 m ² 1982 4 sov	25-03-2018	2 500 000	2 450 000		2 450 000	12 500

Kilde :
Eiendomsverdi

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, estimert.	Kr.	28 000
Forsikring, estimert.	Kr.	12 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 600 000

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 600 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

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

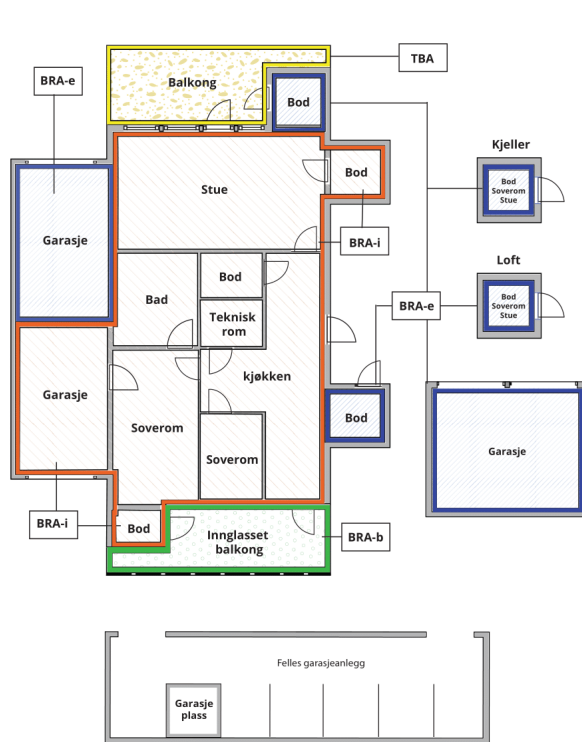
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	132			132	110
Kjeller	92			92	
SUM	224				110
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod, gang, bad, vaskerom, soverom, stue/kjøkken, garasje		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, soverom, kjellerstue, gang 2, bad, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Fremviste tegninger har ikke kommunalt stempel.

Opprinnelig bod benyttes som soverom. Videre bruk av rommet vil være avgjørende for om tiltak er nødvendig.
Se punkt under.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider av flere entreprenører de siste 5 år.

Se selgers egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ett soverom har mangelfulle lysforhold. Soverommet er opprinnelig godkjent som bod, og videre bruk av rommet vil være avgjørende for om tiltak er nødvendig.

Endring fra sekundære rom til primære rom er søknadspliktig tiltak. Dersom rommet skal være godkjent som soverom må det søkes om bruksendring, samt at lysforhold bør endres.

Det gjøres oppmerksom på at dette rommet ikke har tilfredsstillende rømningsforhold.

Det er ikke krav til at et hvert soverom skal ha godkjent rømningsvei.

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Erlend Knutsen	Takstingeniør
	Egil Oddgeir Lorentzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1851 LØDINGEN	28	313		0	865.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Harestien 20

Hjemmelshaver

Lorentzen Egil Oddgeir

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1851 LØDINGEN	28	452		0	188.3 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Lorentzen Egil Oddgeir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i Harestien på Feneset, sør for Lødingen sentrum.
Det er ca. 2-3 km inn til Lødingen sentrum med butikker, skoler, barnehage og Kommunale tjenester.
Eneboligen ligger øst vendt med god utsikt over deler av Tjeldsundet og omkringliggende områder.
Attraktiv beliggenhet i regulert boligfelt, ilag med boliger oppført i samme tidsepoke. Eiendommen har gode solforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsformål: boliger
Planidentifikasjon: 1976006
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Feneset
Ikrafttredelsesdato: 15.11.1976

Om tomten

Slakt skrånende tomt. Opparbeidet grøntareal og spredt beplantning.
Gruset avkjørsel med gode parkeringsmuligheter, hvorav en i garasje.
Stedvis belegningsstein.

Bebyggelsen

Enebolig i to etasjer. Oppført i 1980.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Innhentet	Gjennomgått		Ja
Grunnbokutskrift	17.06.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	17.06.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EG8530>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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): Gjelder Harestien 20, 28/313 og 28/452 | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
28	313				
Adresse	Harestien 20		Byggeår		
			Når kjøpte du boligen	17.02.2023	
Postnr.	8410 Lødingen		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

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

Frende

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale 869137Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver Egil Oddgeir Lorentzen

SELGER 1

Etternavn	Lorentzen	Fornavn	Egil Oddgeir
Ny adresse		E-post	egillorentzen68@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	90201912

SELGER 2

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

**BAD/VASKEROM:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Våtromsarbeid i våtrom unntatt hovedbad er utført av firma "Malerbjørn AS", sammen med meg selv som er Byggmester.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det blir lagt varmekabler med påstøp på gulv i bad i underetg. Våtromsbelegg på gulv.

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: På vaskerom i hovedetg er det fallbygd gulv til sluk, med våtromsbelegg med oppbrett på 100 mm og

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: Det har vært lekkasje på vannrør i kjellerbod pga hull i kobberrør. Gamle kobberrør er fjernet og erst

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:

Alt rørleggerarbeid (rør i rør opplegg) og stoppekrane i underetg er utført av Bjørn Zakariassen AS.



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Tekkearbeider etter fjerning av gammel pipe er utført av Kanstad Trelast AS.

Øvrig taktekkerarbeider kjenner jeg ikke til hvem som har utført, ettersom dette ikke er gjort mens jeg har eid huset.

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: Det er etablert nytt ildsted i stue. Innmeldt til Lødingen Kommune.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er en sprekk i skjøt på forstøtningsmur under utvendig plating. Ellers små riss etpar plasser.

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:

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:

Noen vinduer er byttet av Kanstad Trelast AS (stue)

Kjellerdør er byttet av meg selv (Faglært)



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?

Paulsen Elektroteknikk AS i 2023 og i 2024.

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? For deler av anlegget foreligger det samsvarserklæring i Boligmappa.

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.

Kontroll av elektrisk anlegg 18.11.2022. Utført av Frost Kraftentreprenør AS Divisjon Elsikkerhet v/ Vegard Karlsen Holtborg, Tilsynsingeniør.

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:

Oljetank er opplyst tømt i Tilstandsrapporten vi fikk når vi skulle se på/kjøpe huset.



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: Tømt oljetank ligger under terrasse.

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: Det er gitt muntlig fra kommune om at tank kan ligge der om sanering og fylling blir utført, om dette ik

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er litt saltutslag på en flekk i vaskekjeller, men ingen fuktighet.

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?

Vaskerom i kjeller/underetg er pusset opp når vannrør av kobber ble byttet ut med rør i rør opplegg.

Bod ved siden av vaskerom er pusset opp, og rør i rør er lagt opp i himlingen på disse 2 rommene. Inspeksjonsluke er etablert i ytterste bod.



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?

Det er lagt nye gulv på noen av rommene i kjeller/underetg. Utført i 2024 og 2025.

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: Bare mindre justering på kjøkken og vaskerom i hovedetg. gjenkledning av dør mellom kjøkken og vaskerom

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Antydning til mugg mellom laminat på gulv og gulvpuss. Dette er hugget opp og gulv er støpt /avrette

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: Det har vært observert 2-3 mus rett etter vi kjøpte boligen i mars- 2023. Disse ble fanget og det er foretatt



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:

Pelias har utarbeidet en rapport etter befaring når dette oppstod.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, 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:

Det er bygd om og byttet kjøkken i 2023. Vaskerom er pusset opp i 2023. Ytterdør i kjeller og ytterdør mellom bod og garasje er byttet i 2024. Badromsinnredning på hovedbad er byttet. Dusjkabinett på bad i underetg er byttet i 2024. Det er byttet innerdører i hele underetg. samt himlinger i vaskerom og bod i underetg. Snekkerarbeid er utført av meg selv. (Byggmester) Rørarb av Bjørn Zakariassen AS og Elektrisk utf. av Paulsen Elektro

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 ferdiggattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Sanering og fylling av tømt oljetank under terrasse.

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

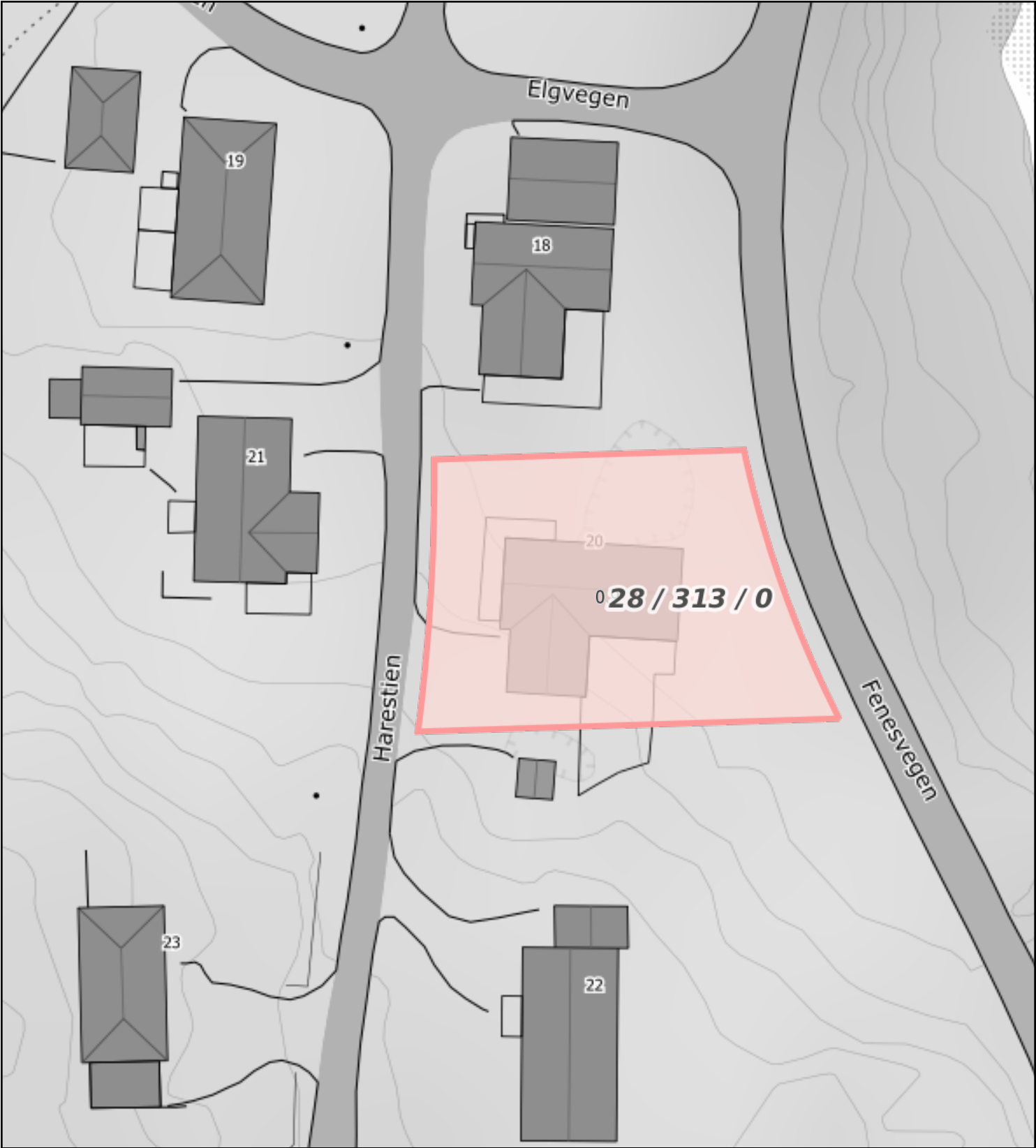
Lødingen 17.06.2026

Sign. selger 1



Sign. selger 2

.....



0

5

10

15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 17.06.2026 15:24

Eiendomsdata verifisert: 17.06.2026 15:11

GÅRDSKART 1851-28/313/0

Tilknyttede grunneiendommer:
28/313/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygdt, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.9

0.0

0.9

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenningse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt