

Tilstandsrapport - NS 3600

Hålogalandsgata 2C

8516 Narvik

Gnr: 39 Bnr: 171 Snr: 2



Bygningssakkyndig

Olav Sørensen

Rapport kode: 608986

Opprettet: 06.11.2025

Utskrift: 10.11.2025



Ingeniør Olav Sørensen

Foretaksnr.: 970892583

Adresse: Fridtjof Nansensvei 49
8516 Narvik

E-post: olavsor@online.no

Telefon: 90926380



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TG IU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Olav Sørensen

Bygningssakkyndig

Takstfirma Ing.Olav Sørensen ble etablert i 1995, innehar autorisasjon for verditakst/tilstandsrapport av boliger, nærings takst, skade, skjønn, landbruks takst, tomt, industrimaskiner og anleggsmaskiner og er medlem av NITO og takst nettverket til NITO. Firmaet er lokalisert i Narvik kommune og tar oppdrag i hele Ofoten region.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne tilstandsrapport er utarbeidet av en objektiv og uavhengig takstingeniør som ikke har tilknytning til hjemmelshaver eller andre aktører i eiendomsbransjen. Kunden / rekvisenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Taksten er kun basert på en visuell befaring, med nødvendig inngrep i byggverket ihht NS 3600. Arealene er målt i hht.Norsk Standard NS 3940:2023

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takst ingeniør. Medlemskap i NITO og takst nettverket til NITO.

Utførende takstmann/ingeniør er selvstendig ansvarlig for utførelsen av tilstandsrapporten. Takstmann/ingeniøren har også en selvstendig forsikringsordning som vil kunne aktiviseres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktning.

I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengere.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjon og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementers tilstand er alder sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktor som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. De er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt. Tilstandsrapporten gjelder kun for seksjon 2.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgiver virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

1.etasje,snr.2.

TG 0
4 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
18 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Bad

Overflater - Gulv
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder
Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder

TG 2
3 stk

Bad

Overflater - Vegger
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Radon

Radon

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Utvendig er bygget renoverert og gården mottok "Pen by prise" i 2009.
Seksjon 2 i 1.etasjen er renoverert og modernisert over de sene år og framstår som bra vedlikeholdt, men det må nevnes her at dokumentasjon på oppbygging av badet mangler.
Innvendig er her begrenset grad av bruks slitasje.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Torbjørn Haug Knutson

Rekvirert dato: 03.11.2025

Besiktigelse

Til stede: Torbjørn Haug Knutson
Olav Sørensen

Besiktigelsesdato: 31.12.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Hålogalandsgata 2C, 8516 Narvik

Kommunnr: 1806

Kommune: Narvik

Gnr	Bnr	Snr
39	171	2

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Torbjørn Eiendom AS
Borettslaget / sameiets navn:	Sameiet Hålogalands gata 2 og 4
Forretningsfører:	Sameiet Hålogalands gata 2 og 4
Eierbrøk:	77/559
Andel fellesformue:	0
Månedlig andel fellesutgifter:	2 775
Inkludert i andel fellesutgifter:	Hus forsikring, regskapskostnader, snømåking, vask av felles arealer, avsetning til framtidig vedlikehold og uforutsette kostnader.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse**Kommentar**

Avstandsmåler av type Bosch.
Fukt søker/måler av type Protimeter.
Stender søker av type Zircon.
Laser av type Leica.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

460

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Narvik kommune digital kart.

Tomtebeskrivelse

Parkering i gate nivå.
Tilknyttet kommunalt vann -og avløpssystem.
Tomtearealet er for hele sameiet.

Bygninger på eiendommen

Leiegård.

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1900	2004-2006-2014	Bygget er renoverert utvendig. Innvendig er det gjort fortløpende oppgraderinger.



Kommentar til bygning

På eiendommen står det en leiegård med 2 leiligheter i 1.etasje, 2 leiligheter i 2.etasje, 1 leilighet i 3.etasje med 4 soverom.

Bygget framstår som godt vedlikeholdt utvendig.

Innvendig er det gjort fortløpende oppgraderinger, kjelleren er det gjort lite med.

Gården mottok "Pen by prisen " i 2009.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

1.etasje, Snr.2

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e
1.etasje	51	
Kjeller		27
Sum:	51	27
Sum BRA:	78	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etasje	BRA-i: Stue, kjøkken, bad, 1 soverom, gang, bod.
Kjeller	BRA-e: 2 soverom som ikke er innredet.

Kommentar til arealopplysninger

Arealene er målt ihht NS 3940:2023.

Areal -og volumberegninger av bygninger.

Seksjon 2 inneholder 2 soverom i kjelleren. Disse rom var ikke innredet på befaringen dagen og er ikke med i arealer - og verdi beregningen.

Kjeller er ikke innredet, arealmål mottatt fra Torbjørn Knutson.

Bygningsbeskrivelse

1.etasje,snr.2.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags energi glass.
Ytterdør i laminert utførelse med glass felt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Ingen avvik.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år.
Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år.
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.
Normal tid før maling av stålvinduer er 6 - 16 år.
Normal tid før maling av takvindu i stål er 5 - 10 år.
Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før oljing av tredør, oljet er 1 - 4 år.
Normal tid før lakking av tredør, klarlakkert er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av ståldør, malt er 4 - 12 år.
Normal tid før maling av treporter, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før maling av søyler/bjelker av stål, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av søyler/ bjelker av betong, malt er 4 - 12 år.
Normal tid før maling av trestolper/bjelker, malt er 6 - 12 år.

Bilder



Ytterdør i laminert utførelse med glass felt.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Tak/himling: Malte tak plater.
Vegger: Våtroms plater.
Gulv: Fliser med varmekabler.
Plast sluk i gulv.
Innredet med dusjkabinett, wc, enkel servant, speilskap.
Mekanisk lufting.
Fall til sluk.
Måling av fukt i bunnsvillen med tilgang i fra kjelleren.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Ingen avvik.

TG 2

Overflater - Vegger

Membran ikke konstatert.

Årsak / Konsekvens:

Fukt og vann kan trekk inn til tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:

Bør følge med med fukt til tilstøtende rom.

TG 1

Overflater - Himling

Ingen avvik.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran kan ikke bekreftes.

Årsak / Konsekvens:

Fukt og vann kan trekk inn til tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:

Bør følge med med fukt til tilstøtende rom.

TG 1

Avløp og vannrør

Ingen lekkasje etter en enkel test, ingen avvik.

TG 1

Ventilasjon

Ingen avvik.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Ingen avvik.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ingen fuktskader.

Levetider

Normal levetid for innredningen er etter bruk og vedlikehold.

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år

Normal levetid for sluk i rustfritt stål 25- 75 år.

Normal levetid for støpejern 25 – 100 år.

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for rustfrie stålrør 25 – 100 år.

Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.

Normal levetid for PP 25 -75 år.

Normal levetid for PEH 25 – 75 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Normal levetid for ABS 10 – 25 år.

Normal levetid for skjøtesystemer for avløpsrør 25 – 100 år.

Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.

Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.

Normal levetid for kobberør for fingjenger 25 – 100 år.

Normal levetid for kobber rør for rørgjenger 25 – 100 år.

Normal levetid for harde kobber rør for gjenger 25 – 100 år.

Normal levetid for haldharde kobber rør 25 – 75 år.

Normal levetid for glødde kobber rør 15 – 50 år.

Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Normal levetid for rustfritt stål 25 – 70 år.

Normal levetid for benkbereder 15 – 30 år.

Normal levetid for varmvannsbereder kobber/stål 10 – 20 år.

Normal levetid for vaskemaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for badeamatur 15 – 25 år.

Normal levetid for tilbakeslagsventil 20 – 40 år.

Normal levetid for reduksjonsventil 20 – 40.

Normal levetid for vannmåler 20 – 40 år.

Bilder



Parti fra badet.



Parti fra badet.



Parti fra badet.



Parti fra badet.



Ingen fuktskader.



Varmt vanns berede plassert i kjelleren under i presenning.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Felles vaskerom i kjeller.

Bilder



Felles vaskerom i kjeller.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Rapporten legger til grunne husets tilstand på befaringen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normal vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Tak/himling: Malte tak plater.

Vegger: Malte plater.

Gulv: Laminat.

Innredet med oppvaskbenk med underskap, benker med skuffeseksjoner, oppvaskmaskin, overskap, komfyr, kjøleskap.

Avtrekksvifte montert over komfyren.

Det ble ikke registrert fukt ved måling med fukt indikator på utsatte steder.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Ingen avvik.

TG 1

Overflater - Vegger

Ingen avvik

TG 1

Overflater - Himling

Ingen avvik.

TG 1

Avløp og vannrør

Ingen lekkasje etter en enkel test, ingen avvik.

TG 1

Avtrekk

Avtrekksvifta plassert over komfyr, fungerte ved en enkel funksjonstest, ingen avvik.

TG 1

Innredning

Normal slitasje etter bruk.

Levetider

Normal levetid for innredning er avhengig av bruk og vedlikehold.

Normal levetid for benkbereider 15 – 30 år.

Normal levetid for kjøleskap med vanntilkobling 10 – 15 år.

Normal levetid for drikkeautomat med vanntilkobling 10 – 15 år.

Normal levetid for vannfilter i kjøkkenbenk 10 – 15 år.

Normal levetid for vaskemaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for amatør med seteventil 10 – 25 år.

Normal levetid for servantamatur 15 – 25 år.

Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.

Normal levetid for storkjøkkenamatur 5 – 15 år.

Bilder



Parti fra kjøkkenet.



Parti fra kjøkkenet.



Oppvaskbenk.



Synlige vann - og avløpsrør i oppvaskbenken.



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Enkel kontrollmåling er foretatt med laser.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Stue 15 mm avvik.
Soverom 5 mm avvik
Tiltak anses ikke som nødvendig.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.
Normal tid for utskifting av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.
Normal tid for utskifting av tilfarergulv på betong er 30 – 50 år.
Normal tid for vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 – 6 år.
Normal tid for utskifting av Linoleum er 15 – 25 år.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal tid for vedlikehold av kork er 2 – 6 år.
Normal tid for utskifting av kork er 10 – 20 år.
Normal tid for utskifting av teppebelegg, nålefilter er 8 – 17 år.
Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ovn for fast brensel plassert i stuen på ei glass plate som strekker seg 30 cm framfor ildstedet.
Skorstein pusset og malt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

På generell basis anbefales det kontroll av piper og ildsteder av lokale branntilsyn før omsetning av eiendommer.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Ingen avvik.

Levetider

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Bilder



Ovn for fast brensel plassert i stuen på ei glass plate som strekker seg 30 cm framfor ildstedet.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rømningsvei, lysforhold og takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Radon måling ikke utført.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radon måling ikke utført.

Årsak / Konsekvens:

Fare for liv og helse.

Anbefalt tiltak:

Radon måling bør foretas.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Ligger eiendommen en i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan? Nei

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Iht. kommunedelplan ligger ikke boligen i rasfarlig/skredutsatt område.

TG 0

Flomfare

Iht. kommunedelplan ligger ikke boligen i flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast, varmt vanns bereder plassert i kjeller under ei presenning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Ingen avvik.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Ingen avvik.

TG 1

Varmtvannsbereder

Ingen avvik.

Levetider

Normal levetid for varmt vanns bereder 15-25 år.

Div.utstyr: Generelt omfatter denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Det vil værere forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette. Levetidsbetraktninger ut fra alder på utstyr og det miljø det brukes i, har ofte stor betydning for det en kan forvente av driftstid. Alt teknisk utstyr hat normalt behov for løpende service intervaller for å unngå driftsstans. Dette gjelder også utstyr som er i denne bolig. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbudet med risiko, og forventninger i forhold til levetid må derfor sees i sammenheng med overnevnte betraktning.

Garantitid vises for eksempel hva som kan forventes

Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.

Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.

Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.

Normal levetid for bereder 15-25 år.

Normal levetid for bereder 15-25 år.

Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.

Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.

Normal levetid for kobberrør for fingjenger 25 – 100 år.

Normal levetid for kobber rør for rørgjenger 25 – 100 år.

Normal levetid for harde kobber rør for gjenger 25 – 100 år.

Normal levetid for haldharde kobber rør 25 – 75 år.

Normal levetid for glødde kobber rør 15 – 50 år.

Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Normal levetid for rustfritt stål 25 – 70 år.

Normal levetid for sluseventil 20 – 50 år.

Normal levetid for seteventil 25 – 50 år.

Normal levetid for kuleventil 20 – 50 år.

Normal levetid for tilbakeslagsventil 20 – 40 år.

Normal levetid for reduksjonsventil 20 – 40.

Normal levetid for vannmåler 20 – 40 år.

Normal levetid for elektonis amatør 5 – 15 år.

Normal levetid for varmvannsbereder kobber/stål 10 – 20 år.

Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Normal levetid for benkbereder 15 – 30 år.

Normal levetid for sikkerhetsventil 15 – 30 år.

Normal levetid for termostatiskblandeventil 15 – 30 år.

Bilder



Synlige vann - og avløpsrør i oppvaskbenken.



Varmt vanns bereder plassert i kjeller under ei presenning.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringssskap med skru sikringer plassert i boden.

Hovedsikring 50 A.

Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har el. kompetanse og setter ikke tilstands grad.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

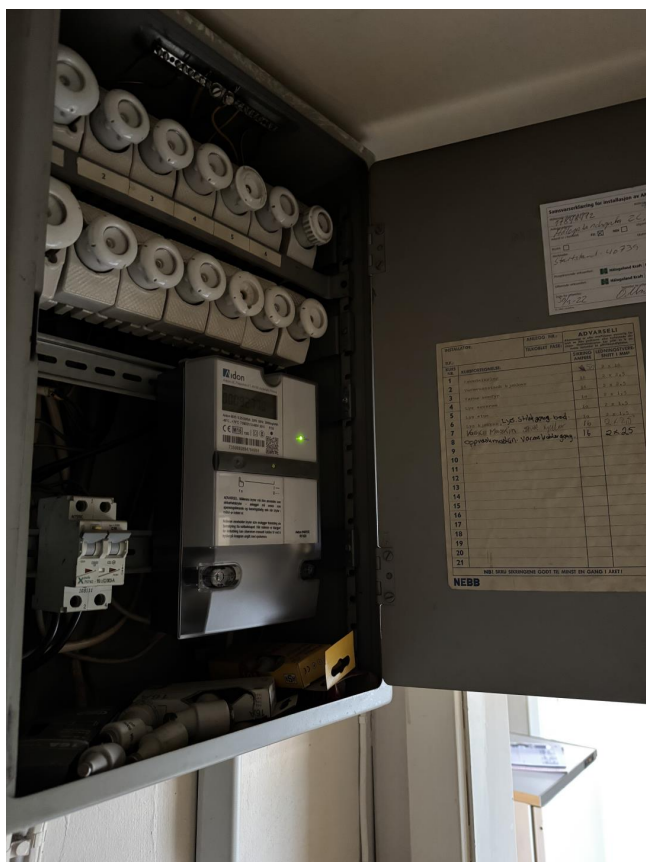
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?		Ingen dokumentasjon.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ingen dokumentasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		

Bilder



Sikringsskap med skru sikringer plassert i boden.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Branntekniske er ivaretatt.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det branntekniske anlegget er tilfredsstillende og iht. gjeldende regelverk.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
1.etasje,snr.2.	2 495 100,-	793 473,-	0,-	1 701 627,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	120 000,-			120 000,-
Sum	2 615 100,-	793 473,-	0,-	1 821 627,-

Kommentar til teknisk beregning

Teknisk verdi er regnet ut fra verdi beregning i Pro Verk AS.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i et veletablert boligstrøk i bydelen Frydenlund i Narvik by. Umiddelbar nærhet til barneskole, videregående skole, idrettsanlegg og alle fasiliteter i byen.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Narvik sentrum	0,0 km	5 min. gange
Barne skole.	0,0 km	2 min.gange.
Vidregående skole	0,0 km	2 min. gange.
Idrettsanlegg.	0,0 km	2 min. gange.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

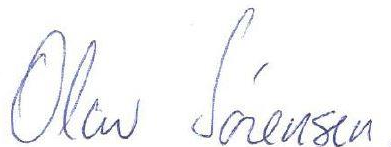
Kr 1 650 000,-

Signatur

Signatur

Narvik - 10.11.2025

Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG OLAV SØRENSEN