

Tilstandsrapport



Enebolig



Bakkanveien 3, 8590 KJØPSVIK



NARVIK kommune



gnr. 223, bnr. 90

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 20010-1286

Referansenummer: JR3458

Autorisert foretak: Takstfabrikken AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonas Grønnli



TAKST FABRIKKEN



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.

TAKSTFABRIKKEN

Takstfabrikken utfører takseringstjenester av bygg og eiendom i forbindelse med salg/finans og skade.

Med hovedbase i Narvik dekker vi Ofoten og Nord-Salten innen tilstandsrapporter i forbindelse med salg, mens innen landbrukstaksering, skadetaksering og prosjektstyring dekker vi et stort geografisk område fra Salten i sør, til Midt-Troms i nord og Vesterålen og deler av Lofoten i vest.

Vi har som mål å sikre en mest mulig miljøvennlig leveranse av våre tjenester. Å være Miljøfyrtårn-bedrift setter krav til oss som bedrift om til enhver tid å tenke miljø gjennom hele næringskjeden og inneha et godt internkontrollsystem med gode rutiner.

Vi ser at arbeidet med miljøtiltakene har vært med på å skape en mer miljøvennlig drift, samtidig som det gir en tydelig og dokumentert miljøprofil.



Rapportansvarlig

Jonas Grønnli

Uavhengig Takstingeniør

post@takstfabrikken.no

974 28 100



TAKST FABRIKKEN

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m ²
Totalpris	800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 300 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ingen informasjon om noen av byggene på eiendommen. Det mangler areal, byggeår, informasjon om vann og kloakk med mer. Takstmannen kan derfor ikke kontrollere byggenes lovlighet annet enn å kommentere at byggets alder og standard tilsier at det ikke er noen ting som tyder på at det er oppført ulovlig i nyere tid. Mangelen på byggesøknad, tegninger og ferdigattest for eldre boliger er et kjent fenomen. Med bygningsloven fra 1924 ble det innført krav om ferdigattest for første gang, men dette var ikke systematisk håndhevet over hele landet. Det var først med bygningsloven av 1965 at det ble innført landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og de fleste tiltak, noe som gjorde det nødvendig å søke om byggetillatelse for nybygg.

For boliger oppført før 1965, var det vanlig at de ble bygget uten formelle byggesøknader og tegninger utenfor regulerte områder. Etter 1965 ble kravene til byggesøknader og ferdigattester strengere, men fortsatt var ikke alle kommuner pålagt å utstede ferdigattester systematisk. Det var først med regelendringer i 1998 at ferdigattest ble et standard krav for avslutning av byggeprosjekter.

Mangelen på denne dokumentasjonen påvirker vanligvis ikke den lovlige bruken av eldre boliger så lenge det er tydelig at boligens byggemetode og bruk er fra da boligen var ny.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

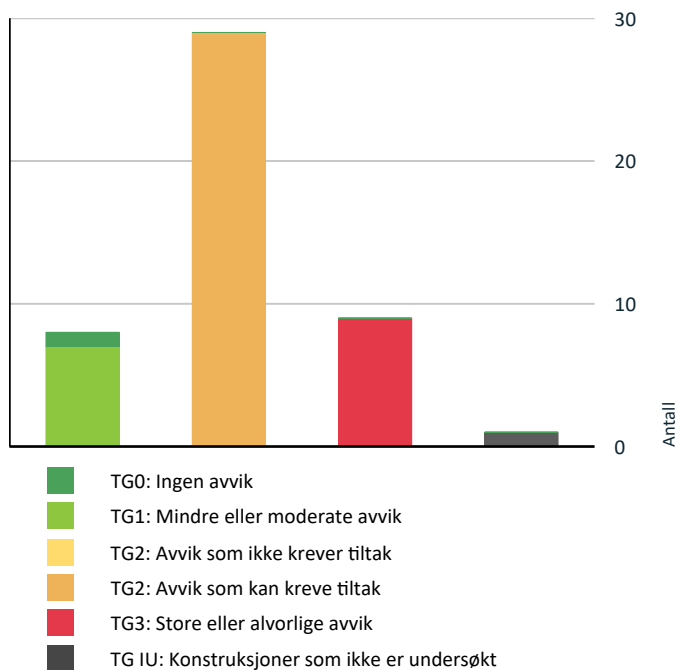
Kommunen har ingen informasjon om noen av byggene på eiendommen. Det mangler areal, byggeår, informasjon om vann og kloakk med mer. Takstmannen kan derfor ikke kontrollere byggenes lovlighet annet enn å kommentere at byggets alder og standard tilsier at det ikke er noen ting som tyder på at det er oppført ulovlig i nyere tid. Mangelen på byggesøknad, tegninger og ferdigattest for eldre boliger er et kjent fenomen. Med bygningsloven fra 1924 ble det innført krav om ferdigattest for første gang, men dette var ikke systematisk håndhevet over hele landet. Det var først med bygningsloven av 1965 at det ble innført landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og de fleste tiltak, noe som gjorde det nødvendig å søke om byggetillatelse for nybygg.

For boliger oppført før 1965, var det vanlig at de ble bygget uten formelle byggesøknader og tegninger utenfor regulerte områder. Etter 1965 ble kravene til byggesøknader og ferdigattester strengere, men fortsatt var ikke alle kommuner pålagt å utstede ferdigattester systematisk. Det var først med regelendringer i 1998 at ferdigattest ble et standard krav for avslutning av byggeprosjekter.

Mangelen på denne dokumentasjonen påvirker vanligvis ikke den lovlige bruken av eldre boliger så lenge det er tydelig at boligens byggemetode og bruk er fra da boligen var ny.

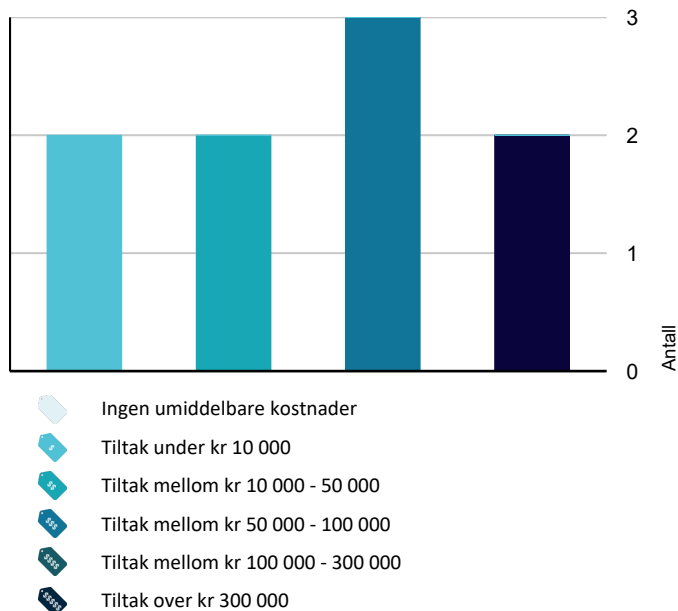
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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

Sotluke er kledd inn bak trepanel i gang i sokkeletasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.

Synlig råteskade i oppforet gulv i hall i sokkel. Målt for høy fuktighet i utforet vegg ved soverom. Synlig skade/vått trevirke i nærheten av varmtvannsbereder på vaskerom i samme etasje.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det finnes ikke godkjent slukkemateriell i boligen.
Dette på grunnlag av alderen på pulverapparat.

Dette kan enkelt ordnes med å bytte ut med 6 kg pulverapparat i hver etasje som er mindre enn 10 år gamle.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr som kan brukes i alle rom og for hver etasje:

- a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A

e) annet manuelt sløkkeutstyr med tilsvarende sløkkekapasitet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert fuktighet i sokkeletasjen flere steder, antatt å være som følge av drenering ikke er tilstrekkelig.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Råteskadet sponplater på vegger. Målt høy trefuktighet i nedre del av vegg under vask/ved bereder.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist drypplekkasje fra servantavløp.

Det lekker fra vannkran tilhørende vask. Det lekker fra avløpsrøret mellom vask og betonggulv.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble med pigger på fuktmåler registrert høye fuktverdier i nedre del av utforet vegg mot grunnmur. Se bildet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Sintef Byggforsk har laget et datablad for "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler (700.320) hvor "standard" levetid og vedlikeholdstid for alle typer taktekkninger er lagt inn. For stålplater med plastbelegg/lakk beregnes det 30 til 50 år levetid, avhengig av påkjenning og vedlikehold før plater og eventuelle leker/sløyfer omlegges. Man vet at plater med god kvalitet kan med godt vedlikehold og lav påkjenning ha en langt lengre levetid, men det er altså standarden som legges til grunn for vurderingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Stige med bøyler over møne er ikke lenger godkjent som adkomst til pipe for feier. Stige skal være fastmontert.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av utvendig kledning er svært tørr og oppsprukket. Det ble utført stikkprøver for fukt flere steder uten at det ble registrert høye verdier.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist fuktskjolder i UNDERTAKET, normalt for type undertak. Spesielt rundt gjennomganger slik som ved pipe og luftelyrer. Det ble utført stikkprøver for fukt, uten at det ble funnet høye verdier.

Det ble funnet en del fjær etter fugl på kaldloftet. Om det er en fugl som har kommet inn av seg selv eller annet skadedyr som har dratt det med seg vet man ikke, men det gir grunn til å følge med aktivitet på kaldloftet.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ett eller flere punkterte glass. Innvendig kondens. Enkelte kjellervinduer ligger nært terrenget, noe som kan føre til unødvendig høy fuktpåkjenning fra f.eks. snø.

De aller fleste vinduer bærer preg av alder. Vil trenge vedlikehold innen svært kort tid eventuelt utskifting.

Svært begrenset ventilering i sokkel da det verken er veggventiler eller ventiler i vinduene.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør virker ok, men har ettermontert katteluke som gir økt varmetap, noe som igjen kan gi høyere oppvarmingskostnader i boligen.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Både rekkverk og terrassedekke trenger vedlikehold innen kort tid. Oppsprukne bord og maling flere steder.

Det ble tatt stikkprøver for fukt i trevirket uten at det ble registrert noen høye resultater.

Dagens krav til høyde på rekkverk om det er under 10 meter til terreng: 100 cm, dette er ikke et krav som har tilbakevirkende kraft, så det er ikke nødvendig med tiltak, men skal i følge instruks bemerkes.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det må understrekes at det er tatt stikkmålinger, disse er fotodokumentert. Det kan likevel være at det er større avvik andre steder enn hvor det ble stikkmålt.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Øvre del av rekkverk har ikke spiler, dette bør monteres.

Høyde på rekkverk skal i dag være minimum 90 cm. Avstand mellom spiler skal være maksimalt 10 cm. Lysåpning mellom trinn skal være maksimalt 10 cm. Etter instruks skal tilstandsgrad 2 settes hvor høyder ikke er i henhold til dagens forskriftskrav, men det understrekes at dagens krav ikke har tilbakevirkende kraft. Etter kravene som er satt i NS3600 skal det være håndløper i trappen for egen sikkerhet.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Merker og små skader i flere av dørene, normalt for alder. Flere av dørene kniper i karmen.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

I sokkeletasje er det svært begrenset ventilasjon.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ifølge Enova er den forventede levetiden for en luft-til-luft-varmepumpe normalt 12–15 år. Faktorer som påvirker levetiden inkluderer kvaliteten på installasjonen, regelmessig vedlikehold og klimaforholdene der varmepumpen er i bruk



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Årsaken er den store brannfaren. Berederen er på 1950 W og tilkoblet via stikkontakt. Dette var tillatt på installasjonstidspunktet, men ikke i henhold til dagens krav.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Informasjon gitt av NVE:

Eiendommen ligger ikke i kartlagt faresone for kvikkleireskred, men kartet fra NVE markerer at det KAN være kvikkleire i grunnen. I følge rekvirent skal det boligen være bygget på berg.

Et aktsomhetsområde for kvikkleire er et område der det kan finnes kvikkleire og hvor det kan oppstå kvikkleireskred. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er en umiddelbar fare, men at det kreves en mer detaljert skredfarlighetsvurdering dersom man skal bygge eller utføre tiltak i område. Siden det ligger innenfor dette aktsomhetsområdet i NVEs kartdata, bemerkes det i rapporten.

Det er liten avstand mellom kommunal vei og grunnmuren, i tillegg til at terrenget skrår ned og inn mot grunnmuren.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert sokkellist mellom gulvbelegget og baderomsplater. Dette er et avvik fra monteringsanvisningen for de fleste typer baderomsplater. Garanti gis ikke av produsenten ved slike tilfeller.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Normale bruksmerker



Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er bruksmerker og tegn for alder på innredningen flere steder, men funksjonell slik den er.
Flere skapdører mangler. Hengsler er slitt.

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert svakt fall på gulvet. Lokalt rundt sluk i nedslagsfelt er det svakt fall, men ikke i henhold til preaksepterte ytelser i teknisk forskrift

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:

Enkelte løse fliser.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1983

Standard

Standard fra byggeår med enkelte unntak.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt, men vil trenge noe arbeider.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte metallplater.

Vurdering av avvik:

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

Sintef Byggforsk har laget et datablad for "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler (700.320) hvor "standard" levetid og vedlikeholdstid for alle typer taktekkinger er lagt inn. For stålplater med plastbelegg/lakk beregnes det 30 til 50 år levetid, avhengig av påkjenning og vedlikehold før plater og eventuelle lekter/sløyfer omlegges. Man vet at plater med god kvalitet kan med godt vedlikehold og lav påkjenning ha en langt lengre levetid, men det er altså standarden som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

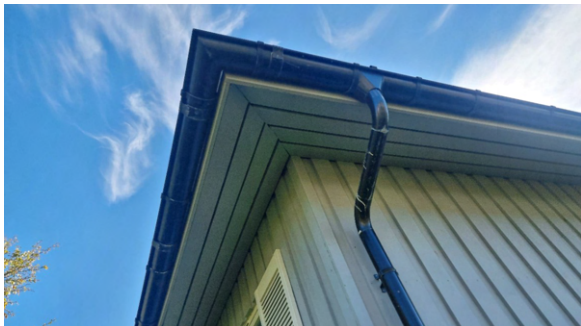
Stige med bøyler over møne er ikke lenger godkjent som adkomst til pipe for feier. Stige skal være fastmontert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Stigetrinn for feier må monteres.

Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det kan bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget.



TG 2 Veggkonstruksjon

Konstruert i trevirke. Utvendig kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

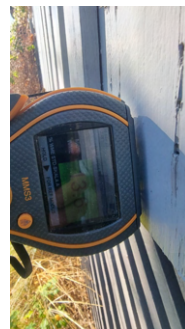
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av utvendig kledning er svært tørr og oppsprukket. Det ble utført stikkprøver for fukt flere steder uten at det ble registrert høye verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendig kledning trenger vedlikehold i form av maling.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruert i trevirke som saltak. Luke til kaldloft tilgjengelig fra gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

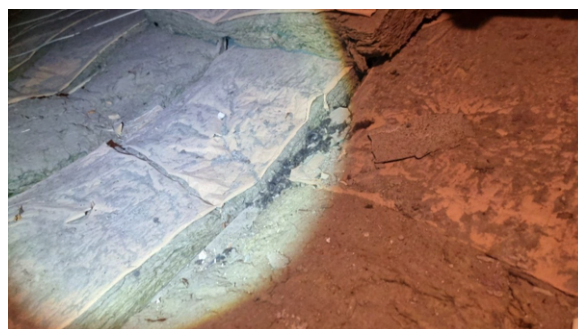
Det er påvist fuktskjolder i UNDERTAKET, normalt for type undertak. Spesielt rundt gjennomganger slik som ved pipe og luftelyrer. Det ble utført stikkprøver for fukt, uten at det ble funnet høye verdier.

Det ble funnet en del fjær etter fugl på kaldloftet. Om det er en fugl som har kommet inn av seg selv eller annet skadedyr som har dratt det med seg vet man ikke, men det gir grunn til å følge med aktivitet på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tiltak ikke nødvendig per nå da det ikke er bekreftet eller avkreftet at det er skadedyr slik som f.eks. mus i konstruksjonen, men man bør observere om det utvikler seg over tid.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ventiler i de fleste vinduer i 1. etasje, men ikke i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ett eller flere punkterte glass. Innvendig kondens.

Enkelte kjellervinduer ligger nært terrenget, noe som kan føre til unødvendig høy fuktpåkjenning fra f.eks. snø.

De aller fleste vinduer bærer preg av alder. Vil trenge vedlikehold innen svært kort tid eventuelt utskifting.

Svært begrenset ventilering i sokkel da det verken er veggventiler eller ventiler i vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Når vinduer ligger nært terrenget øker risikoen for fuktproblemer og vedlikeholdsutfordringer, dårlig isolasjon og energitap, noe som kan føre til skader på bygningsstrukturen og økte kostnader. Et potensielt tiltak for å forlenge levetiden på slike vinduer er å sørge for god drenering rundt vinduene for å lede bort vann og redusere fuktbelastningen.

Punkterte glassruter reduserer energieffektiviteten og kan føre til kondens mellom glasslagene.

Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har utvendige dører i trevirke med glass.

Balkongdører er eldre, mens resterende dører er av nyere dato.

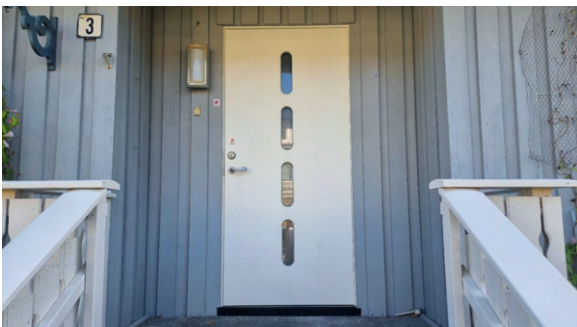
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør virker ok, men har ettermontert katteluke som gir økt varmetap, noe som igjen kan gi høyere oppvarmingskostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang både fra soverom og stue.
Konstruert i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

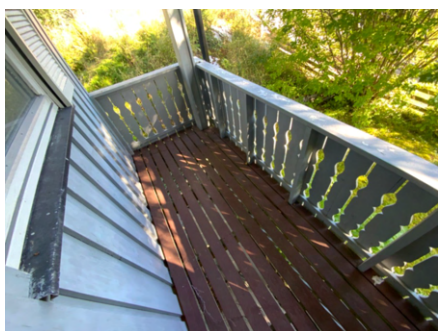
Både rekkverk og terrassedekke trenger vedlikehold innen kort tid. Oppsprukne bord og maling flere steder.
Det ble tatt stikkprøver for fukt i trevirket uten at det ble registrert noen høye resultater.

Dagens krav til høyde på rekkverk om det er under 10 meter til terreng: 100 cm, dette er ikke et krav som har tilbakevirkende kraft, så det er ikke nødvendig med tiltak, men skal i følge instruks bemerkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk, konstruksjon og terrassedekke bør vedlikeholdes for å unngå råteskader.



TG 2 Utvendige trapper

Strekkmetalltrapp med rekkverk av trevirke.
Nytt rekkverk i tre er satt opp i tilknytning til trapp til ytterdør i 2024.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

I 2013 ble stue renoverert med nytt gulv (også på kjøkken) og vegger (en vegg på kjøkkenet). Deler av kjøkkenvegg ble tatt ned, og det er nå en kjøkkenøy i en mer åpen kjøkkenløsning. Arbeid utført av Smineslia Bygg.

Sommer 2024 ble det oppdaget fuktskader på to takplater i stue.

Årsaksforhold var slange fra avtrekk fra badet var av og førte til lekkasje rundt piper. Takblekk var brettet opp.

Slange er festet og blekk er satt på plass, samt ekstra tettemiddel, og det ble samtidig lagt nytt tak/takplater og listing i hele stue og kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført stikkprøver for høydeforskjell i etasjeskille flere steder, uten at det er registrert større avvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det må understrekes at det er tatt stikkmålinger, disse er fotodokumentert. Det kan likevel være at det er større avvik andre steder enn hvor det ble stikkmålt.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Høydeforskjell i etasjeskiller/gulv ved boliger fra denne byggeperioden er ikke uvanlig og anses ikke som såpass stort avvik at det er nødvendig å gjøre tiltak.

TG 2 Radon

I følge kart fra NGU ligger boligen innfor "moderat til lav" sone for radon.

Vurdering av avvik:

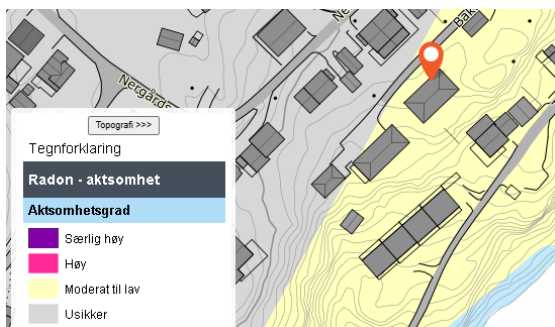
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling eller tiltak om eier selv bor i boligen, men om man leier den ut er det krav til både målerapport og eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Vedovn installert ved oppføring av hus.
Vedovn ble omgjort til peis rundt 2005.
Peis har ikke vært i bruk siden 2012.

Årstell: 2005

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

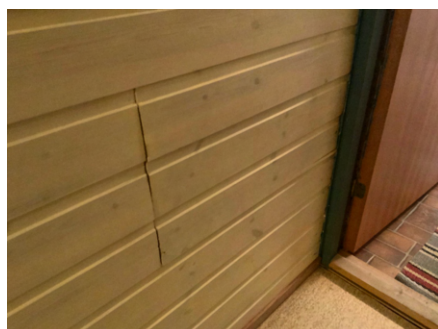
Sotluke er kledd inn bak trepanel i gang i sokkeletasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen for at brennbart materiale er nærmere sotluke enn dagens krav kan være at ved pipebrann kan skadeomfanget bli større enn om kravene er innfridd. Det skal være minst 300 mm mellom sotluke og brennbart materiale, så trevirket må fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jeg har boret et hull på 73 mm i et ytterhjørne nær bunnsvillen, et område hvor skader ofte oppstår, for å måle fukt og undersøke tegn på fuktskade. Det

Tilstandsrapport

ble registrert 21 % trefuktighet i svillen mot betonggulvet, noe som anses som vått. Hullet ble lukket med hvitt blindlokk etter inspeksjonen.

Det er i tillegg målt direkte i gulvspanplate under trapp/i hall i sokkel, hvor det ble registrert 22% trefuktighet, noe som anses som vått. Det er synlige skader i gulvet i hallen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Synlig råteskade i oppforet gulv i hall i sokkel.

Målt for høy fuktighet i utforet vegg ved soverom.

Synlig skade/vått trevirke i nærheten av varmtvannsbereder på vaskerom i samme etasje.

Konsekvens/tiltak

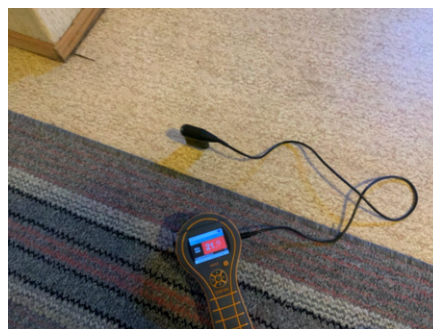
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det er helt tydelig at det kommer fuktighet inn, antatt fra drenering som ikke er tilstrekkelig, men dette er ikke bekreftet.

Råteskadde materialer må skiftes, årsaken til vanninnsiget må stoppes.

Det totale omfanget er ikke kjent, men man må anta at drenering må tas i sin helhet i tillegg til å skifte ut skadde materialer innendørs.

Kostnadsestimat: Over 300 000



20%

Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med innlegg av teppe inn inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Øvre del av rekkverk har ikke spiler, dette bør monteres.

Høyde på rekkverk skal i dag være minimum 90 cm.

Avstand mellom spiler skal være maksimalt 10 cm.

Lysåpning mellom trinn skal være maksimalt 10 cm.

Etter instruks skal tilstandsgrad 2 settes hvor høyder ikke er i henhold til dagens forskriftskrav, men det understrekes at dagens krav ikke har tilbakevirkende kraft.

Etter kravene som er satt i NS3600 skal det være håndløper i trappen for egen sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Knirk i trapp skyldes som regel bevegelser i skjøter og festepunkter mellom trinn, opptrinn og vangestykker. Dette er primært et komfortmessig avvik, og gir ikke nødvendigvis strukturell svekkelse. Over tid kan imidlertid økt bevegelse føre til løsere forbindelser og behov for utbedring.



Innvendige dører

Innvendige dører antatt fra byggeår. Enkelte er malte glatte dører, mens det også er noen Fyllingsdalen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker og små skader i flere av dørene, normalt for alder.

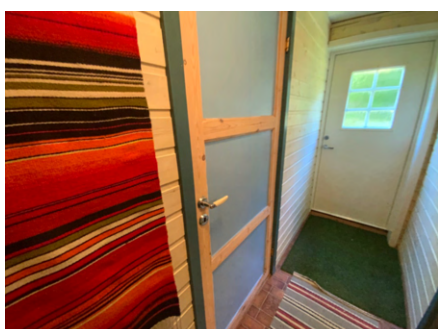
Flere av dørene kniper i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør enten justeres eller byttes.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Mars 2025 ble det oppdaget mus i huset, da det hadde stått tomt en måneds tid. Disse ble fanget i musefeller, og det er ikke observert mus eller spor (muselort) etter dette i følge rekvisitent.

Takstmannen fant en del fuglefjær på kaldloftet, men ingen tydelige musebol eller avføring. Det ble løftet på isolasjonen enkelte steder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i hovedetasje ble renoveret med nye overflater på begynnelsen av 2000-tallet. Overgang fra badekar med dusj til dusjkabinett.

Nytt dusjkabinett satt inn høst 2024.

Konstruksjonen i seg selv er fra 1983.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger.

Årstall: 2000

Kilde: Rekvisitent

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert sokkellist mellom gulvbelegget og baderomsplater. Dette er et avvik fra monteringsanvisningen for de fleste typer baderomsplater. Garanti gis ikke av produsenten ved slike tilfeller.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktninntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Arbeidet er pent utført, men ikke i henhold til noen produsenters anvisning som takstingeniøren kjenner til. Da det benyttes dusjkabinett er det liten risiko for at det kommer vann på veggene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i betong. Varmekabler er kontrollert med IR-kamera, fungerte ved befaringen.

Årstall: 2000

Kilde: Rekvirent

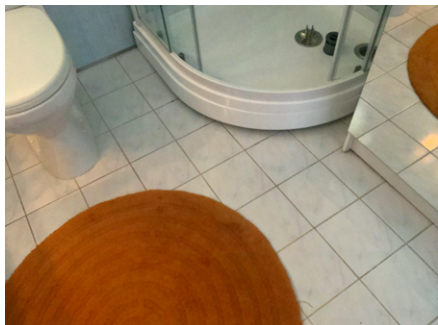
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

"Bom" under fliser oppstår gjerne om det har vært for lite lim under den delen av flisen som har bom. Det er et avvik i standarden, men kan likevel fungere slik uten noen problemer. Dette badet har stått slik siden 1998 uten at noen fliser har knekt eller løsnet. Oppstår det derimot sprekker i fliser som følge av manglende limdekning bør flisen byttes ut.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon. Ikke synlig membran ved oppkant ved dør. Eller rørgjennomføring.

Sluk var ikke tilgjengelig. Man forsøkte å få løs fronten på dusjkabinettet, men den løsnet ikke med normal kraft.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Nytt kabinett i 2024.

Årstall: 2000

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale bruksmerker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering, ingen vifter.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom badet kun har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk, kan luftutskiftningen bli begrenset, spesielt når døren er lukket. Dette kan føre til flere utfordringer:

Opphopning av fuktighet: Uten tilstrekkelig luftgjennomstrømning kan fuktig luft bli værende i rommet, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst på vegger, tak og andre overflater.

Dårligere tørkeforhold: Uten aktiv luftsirkulasjon tar det lengre tid for fuktighet å fordampe, noe som kan gi vedvarende høy luftfuktighet og dårlig inneklima.

Kondens: Den fuktige luften kan kondensere på kalde overflater som speil, vinduer og vegger, noe som over tid kan føre til misfarging og skader på materialer.

For å forbedre ventilasjonen anbefales det å sikre at ventiler ikke er tette, sørge for at det er tilluft og avtrekk. F.eks. via spalte under døren og avtrekksvifte i vegg/tak for å effektivt fjerne fuktig luft.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Trappegang.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med standard fra byggeår.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Råteskadet sponplater på vegger. Målt høy trefuktighet i nedre del av vegg under vask/ved bereder.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Overflater er klar for utskifting som følge av alder og de påviste skadene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktig/råteskadet veggplater

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Det er registrert fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert svakt fall på gulvet. Lokalt rundt sluk i nedslagsfelt er det svakt fall, men ikke i henhold til preaksepterte ytelser i teknisk forskrift

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

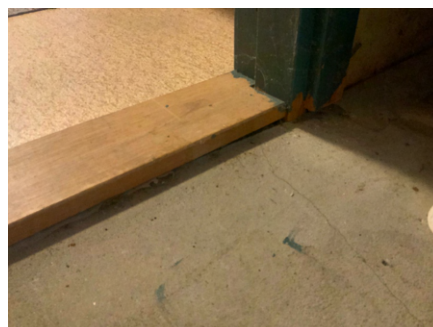
Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SOKKELETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist drypplekkasje fra servantavløp.

Det lekker fra vannkran tilhørende vask. Det lekker fra avløpsrøret mellom vask og betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dette må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Naturlig ventilering, ingen vifter.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom rommet kun har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk, kan luftutskiftningen bli begrenset, spesielt når døren er lukket. Dette kan føre til flere utfordringer:

Opphopning av fuktighet: Uten tilstrekkelig luftgjennomstrømning kan fuktig luft bli værende i rommet, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst på vegger, tak og andre overflater.

Dårligere tørkeforhold: Uten aktiv luftsirkulasjon tar det lengre tid for fuktighet å fordampe, noe som kan gi vedvarende høy luftfuktighet og dårlig innelima.

Kondens: Den fuktige luften kan kondensere på kalde overflater som speil, vinduer og vegger, noe som over tid kan føre til misfarging og skader på materialer.

For å forbedre ventilasjonen anbefales det å sikre at ventiler ikke er tette, sørge for at det er tilluft og avtrekk. F.eks. via spalte under døren og avtrekksvifte i vegg/tak for å effektivt fjerne fuktig luft.



SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Hall/trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 34.

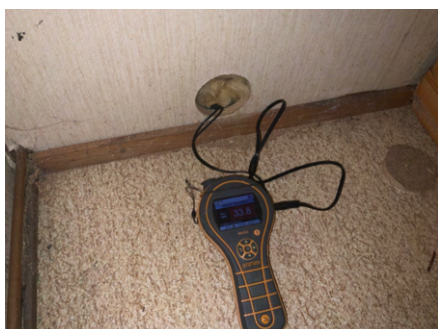
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

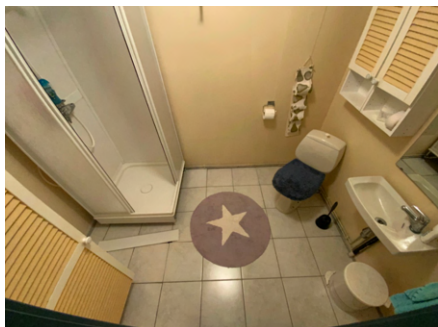


33,8%

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Senere tid oppgradert med fliser på gulv.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Enkelte løse fliser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

"Bom" og løse fliser oppstår gjerne om det har vært for lite lim under den delen av flisen som har bom. Det er et avvik i standarden, men kan likevel fungere slik uten noen problemer om man limer fast løse fliser igjen.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

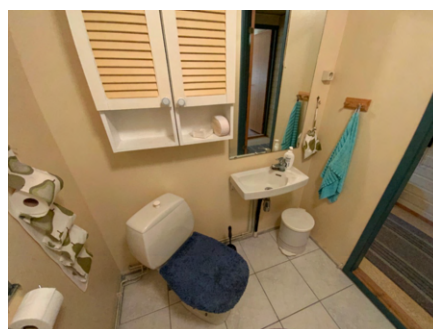
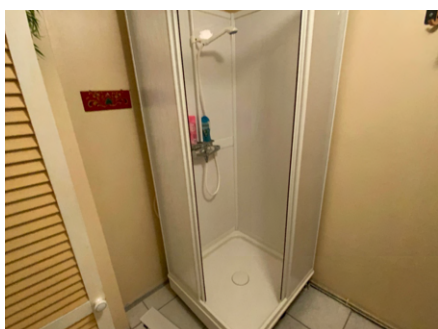
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport

Dersom badet kun har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk, kan luftutskiftningen bli begrenset, spesielt når døren er lukket. Dette kan føre til flere utfordringer:

Opphopning av fuktighet: Uten tilstrekkelig luftgjennomstrømning kan fuktig luft bli værende i rommet, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst på vegger, tak og andre overflater.

Dårligere tørkeforhold: Uten aktiv luftsirkulasjon tar det lengre tid for fuktighet å fordampe, noe som kan gi vedvarende høy luftfuktighet og dårlig innneklima.

Kondens: Den fuktige luften kan kondensere på kalde overflater som speil, vinduer og vegger, noe som over tid kan føre til misfarging og skader på materialer.

For å forbedre ventilasjonen anbefales det å sikre at ventiler ikke er tette, sørge for at det er tilluft og avtrekk. F.eks. via spalte under døren og avtrekksvifte i vegg/tak for å effektivt fjerne fuktig luft.



SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Det ble brukt måling av trefuktighet med pigg i vegg mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble med pigger på fuktmåler registrert høye fuktverdier i nedre del av utforet vegg mot grunnmur. Se bildet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Råteskadet/fuktig materialer må utbedres. Må ses i sammenheng med eget punkt under "drenering".

Enkle sponplater på vegger. Demonteres/rives og nye settes opp etter drenering/årsaken til vanninntrengingen er utbedret.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med lyse profilerte fronter. Laminat benkeplate.

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Nyere håndtak.

Ny kjøkkenøy i 2013.

Tilstandsrapport

Er det rundt røropplegg registrert utetthet eller vannlekkasjer?

Nei

Er det ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer indikasjoner på fuktighet?

Nei

Er det påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad?

Nei

Er det påvist omfattende skader på overflater/kjøkkeninnredning?

Nei

Er det påvist skader eller fuktskjolder på kjøkkengulv?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasjegrad?

Ja. Det manglet skapdør tilhørende ventilatorskap og hjørneskap. Slitte hengsler flere steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er bruksmerker og tegn for alder på innredningen flere steder, men funksjonell slik den er. Flere skapdører mangler. Hengsler er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut. Avtrekk er funksjonstestet: Fungerer, men har svak funksjon/dårlig trekk.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det som var synlig av innvendige vannrør besto av kobberør i og uten plastkappe.

Rør er antatt å være fra byggeår.

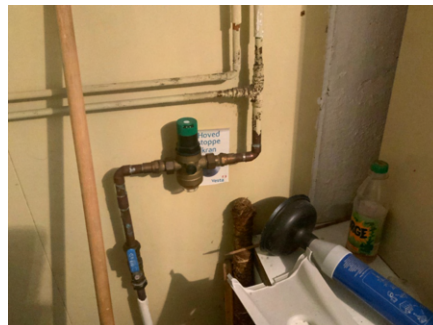
Det er ikke registrert lekkasjer fra rør.

Vurdering av avvik:

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



Avløpsrør

Det som var synlig av avløpsrør besto av plastrør.

Det ble ikke registrert lekkasjer av avløpsrør. De som var tilstede ved befaringen kjenner heller ikke til lekkasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom både ventiler i vegg og i vinduer. Våtroms og kjøkkens ventilasjon er kommentert under våtrom.

I sokkeletasje er det svært begrenset ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

I sokkeletasje er det svært begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Begrenset ventilering kan over tid medføre økt risiko for fuktoppbygging og dårlig luftkvalitet, noe som igjen kan føre til skader på bygningsdeler og uheldig inneklima.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe ble montert i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ifølge Enova er den forventede levetiden for en luft-til-luft-varmepumpe normalt 12–15 år. Faktorer som påvirker levetiden inkluderer kvaliteten på installasjonen, regelmessig vedlikehold og klimaforholdene der varmepumpen er i bruk

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Årsaken er den store brannfaren. Berederen er på 1950 W og tilkoblet via stikkontakt. Dette var tillatt på installasjonstidspunktet, men ikke i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav.



TE 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap og generelt om anlegget: Sikringsskap med automatsikringer. Senere oppgradert.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Usikkert når det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert sist.

Det finnes en samsvarserklæring for installasjons av AMS-måler i 2017. Arbeid i henhold til FEL og NEK 400:2014.

Dokumentasjon klistret på innside av dør i sikringsskap. Firma: OneCo

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

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er ingen tydelige skader/feil på anlegget som takstmannen kan se, men basert på alder anbefales det på generell basis at anlegget kontrolleres av elektriker.



Branntekniske forhold

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

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

Det finnes ikke godkjent slukkemateriell i boligen. Dette på grunnlag av alderen på pulverapparat.

Dette kan enkelt ordnes med å bytte ut med 6 kg pulverapparat i hver etasje som er mindre enn 10 år gamle.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom og for hver etasje:

Tilstandsrapport

- a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsutstyr er eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Antatt løse masser og noe fast berg.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antatt å være fra byggeår. Ukjent oppbygging.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert fuktighet i sokkeletasjen flere steder, antatt å være som følge av drenering ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Om det kommer fuktighet inn i sokkeletasjen kan det føre til skader på konstruksjon og overflater, slik det har gjort i dette tilfellet hvor det er synlige skader på gulv. Se eget punkt "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murte lettklinkerblokker, type Leca eller lignende. Utvendig slammet enkelte steder og pusset andre steder.

Tilstandsrapport

Ingen avvik fra sjekkliste.



TG 2 Terrenghorhold

Boligen står i svakt hellende terrenghor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terrenghor inn mot grunnmure og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Informasjon gitt av NVE:

Eiendommen ligger ikke i kartlagt faresone for kvikkleireskred, men kartet fra NVE markerer at det KAN være kvikkleire i grunnen.

I følge rekviert skal det boligen være bygget på berg.

Et aktsomhetsområde for kvikkleire er et område der det kan finnes kvikkleire og hvor det kan oppstå kvikkleireskred. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er en umiddelbar fare, men at det kreves en mer detaljert skredfarlighetsvurdering dersom man skal bygge eller utføre tiltak i område. Siden det ligger innenfor dette aktsomhetsområdet i NVEs kartdata, bemerkes det i rapporten.

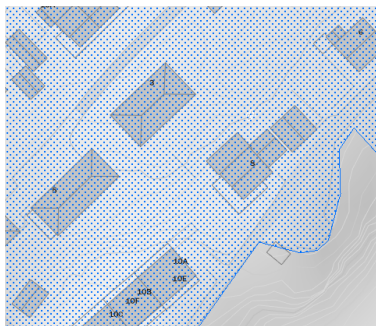
Det er liten avstand mellom kommunal vei og grunnmuren, i tillegg til at terrenghor skrå ned og inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takstmannen har ikke tilstrekkelig kompetanse til å uttale seg om terrenghorjustering, men det antas at det med å skifte ut drenering til en godt prosjektert løsning vil hjelpe mot påkjenningen overflatevann og smeltevann fra terrenghor og kommunal vei ved boligen gir.

Tilstandsrapport



Aktsomhetsområde for kvikkleireskred



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Trenger maling innen kort tid

Beskrivelse

Fundamentering/grunnmur: Støpt plate.

Konstruksjon over grunnmur: Stenderverkkonstruksjon i trevirke. Uisolert.
Uisolert treport, motorisert.

Tak: Tekket med profilerte takplater.

Vedlikehold: Ok vedlikeholdt, men trenger maling av de fleste utvendige overflater innen kort tid. Nedre del av panelbord står for nært terrenget og har råteskader som følge av dette.

Innvendig: Ubehandlete overflater. En del sprekker i gulvbetong.

Tilstandsvurderes ikke. Kun åpenbare avvik kommenteres.

Strøminstallasjon fremstår å være ufaglig montert. Det er ikke lagt frem noe dokumentasjon på arbeidet som er gjort i nyere tid.

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

189 m²/189 m²

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

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

800 000

Konklusjon markedsverdi

800 000

Markedsvurdering

MARKEDSVERDI:

Markedsverdi skal estimere eiendommens verdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsperiode i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Markedsverdien følger av nedenforstående vurderinger.

LOVLIG BRUK:

Kommunen har ingen informasjon om noen av byggene på eiendommen. Det mangler areal, byggeår, informasjon om vann og kloakk med mer. Takstmannen kan derfor ikke kontrollere byggenes lovliggjort annet enn å kommentere at byggets alder og standard tilsier at det ikke er noen ting som tyder på at det er oppført ulovlig i nyere tid.

Mangelen på byggesøknad, tegninger og ferdigattest for eldre boliger er et kjent fenomen. Det var først med regelendringer i 1998 at ferdigattest ble et standard krav for avslutning av byggeprosjekter.

Mangelen på denne dokumentasjonen påvirker vanligvis ikke den lovlige bruken av eldre boliger så lenge det er tydelig at boligens byggemetode og bruk er fra da boligen var ny.

TEKNISK VERDI:

Skal gjenspeile de faktiske kostnadene med oppføring av tilsvarende bolig etter dagens gjeldende forskrifter med fratrekk for elde, tidsmessigheter og forskriftsendringer. Kostnadene i kalkylen beregnes ut fra en bygning er bygd i samtid. Teknisk verdi vil derfor ta utgangspunkt i hva det vil koste å sette opp tilsvarende bygning etter dagens TEK og kostnader. Det tas utgangspunkt i "Husbankens standard".

Kvadratmeterpriser er hentet inn fra diverse tabeller; kalkulasjonsprogram, huskataloger, prislister, samt Husbankens m²- lister. Priser som benyttes som grunnlag oppdateres kvartalsvis ut ifra beregninger hos SSB. Samtlige utregninger tar utgangspunkt i nøkkelferdig bygning. Teknisk verdi skal også synliggjøre tomteverdien. Årsak til forskjellen mellom teknisk verdi og markedsverdi er geografisk betinget. Med unntak av tomtekjøp vil kostnader for opparbeidelse av tomt og oppføring av bygninger være relativt like i regionen. For denne eiendommen er den tekniske verdireduksjonen i all hovedsak gjort på bakgrunn av de referanseår som er angitt i denne rapporten.

SALGBARHET:

Sammen med denne rapportens eiendomsmessige konklusjoner, takstmannens kjennskap til lokalområdet og databasen Eiendomsverdi oppsummeres eiendommens salgbarhet som følger:

Enebolig i svært rolig gate. Barnevennlig, kort avstand til både butikk, skole med mer. Sjøutsikt. Noe støy fra sementfabrikken må påregnes. Boligen trenger en del arbeid innen kort tid, slik som f.eks. drenering og utbedring av skader i kjeller som følge av sviktende drenering. De aller fleste bygningsdeler slik som vinduer, taktekke, våtrom med mer har passert sin beregnede levetid, men de fleste av disse bygningsdelene fungerer greit enda, men man må påregne en del vedlikehold eller utskifting fremover.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Varmanns vei 7 ,8590 KJØPSVIK 119 m ² 1968 2 sov		1 300 000				10 484
2 Linds vei 15 ,8590 KJØPSVIK 211 m ² 1974 4 sov	14-01-2024	1 350 000	1 550 000		1 550 000	7 346
3 Koreaveien 16 ,8590 KJØPSVIK 101 m ² 1959 3 sov	10-11-2021	650 000	700 000		700 000	6 931
4 Stetindveien 11 ,8590 KJØPSVIK 148 m ² 1974 3 sov		750 000	831 000		831 000	5 615
5 Stortindveien 10 ,8590 KJØPSVIK 138 m ² 1967 5 sov	08-09-2023	800 000	720 000		720 000	5 217
6 Granveien 3 ,8590 KJØPSVIK 247 m ² 1984 4 sov	10-09-2024	1 550 000	1 500 000		1 500 000	4 110
7 Koreaveien 6 ,8590 KJØPSVIK 106 m ² 1959 3 sov		650 000				4 012

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	25 674
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 980 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

TEKNISK VERDI:

Skal gjenspeile de faktiske kostnadene med oppføring av tilsvarende bolig etter dagens gjeldende forskrifter med fratrekk for elde, utidsmessigheter og forskriftsendringer. Kostnadene i kalkylen beregnes ut fra en bygning er bygd i samtid. Teknisk verdi vil derfor ta utgangspunkt i hva det vil koste å sette opp tilsvarende bygning etter dagens TEK og kostnader. Det tas utgangspunkt i "Husbankens standard". Kvadratmeterpriser er hentet inn fra diverse tabeller; kalkulasjonsprogrammet Byggekost, huskataloger, prislister, samt Husbankens m²- lister. Priser som benyttes som grunnlag oppdateres kvartalsvis ut ifra beregninger hos SSB. Samtlige utregninger tar utgangspunkt i nøkkelferdig bygning. Teknisk verdi skal også synliggjøre tomteverdien. Årsak til forskjellen mellom teknisk verdi og markedsverdi er geografisk betinget.

Med unntak av tomtekjøp vil kostnader for opparbeidelse av tomt og oppføring av bygninger være relativt like i regionen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

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

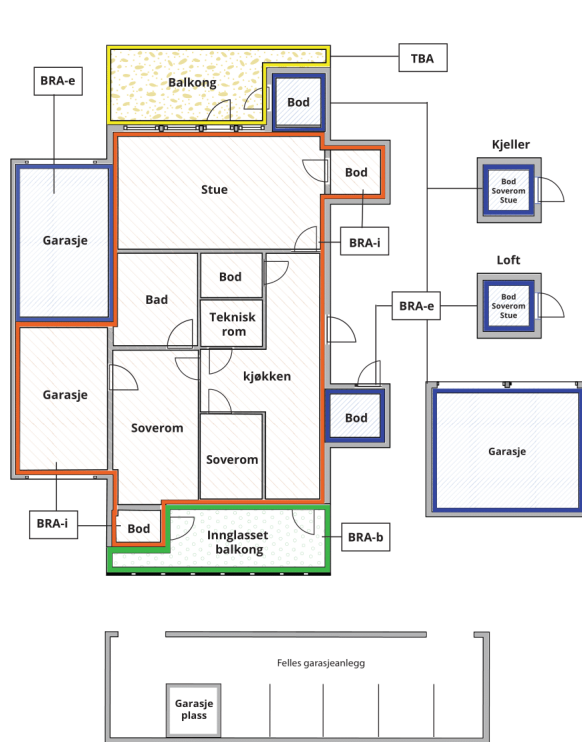
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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	100			100	12
Sokkeletasje	89			89	
SUM	189				12
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, entré, soverom, stue, kjøkken, gang, trapperom, soverom 2		
Sokkeletasje	Hall m/trapp, vaskerom, bod med gjennomgang, bod/snekkerbod, uinnredet bod, soverom 1, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ingen informasjon om noen av byggene på eiendommen. Det mangler areal, byggeår, informasjon om vann og kloakk med mer. Takstmannen kan derfor ikke kontrollere byggenes lovlighet annet enn å kommentere at byggets alder og standard tilsier at det ikke er noen ting som tyder på at det er oppført ulovlig i nyere tid. Mangelen på byggesøknad, tegninger og ferdigattest for eldre boliger er et kjent fenomen. Med bygningsloven fra 1924 ble det innført krav om ferdigattest for første gang, men dette var ikke systematisk håndhevet over hele landet. Det var først med bygningsloven av 1965 at det ble innført landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og de fleste tiltak, noe som gjorde det nødvendig å søke om byggetillatelse for nybygg.

For boliger oppført før 1965, var det vanlig at de ble bygget uten formelle byggesøknader og tegninger utenfor regulerte områder. Etter 1965 ble kravene til byggesøknader og ferdigattester strengere, men fortsatt var ikke alle kommuner pålagt å utstede ferdigattester systematisk. Det var først med regelendringer i 1998 at ferdigattest ble et standard krav for avslutning av byggeprosjekter.

Mangelen på denne dokumentasjonen påvirker vanligvis ikke den lovlige bruken av eldre boliger så lenge det er tydelig at boligens byggemetode og bruk er fra da boligen var ny.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tak og listing i stue/kjøkken (snekker), oppføring av nytt rekkverk til yttertrapp (snekker) og utskiftning til nytt dusjkabinett på baderom i øverste etasje opplyses å være utført innen siste fem år.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ingen informasjon om noen av byggene på eiendommen. Det mangler areal, byggeår, informasjon om vann og kloakk med mer. Takstmannen kan derfor ikke kontrollere byggenes lovlighet annet enn å kommentere at byggets alder og standard tilsier at det ikke er noen ting som tyder på at det er oppført ulovlig i nyere tid. Mangelen på byggesøknad, tegninger og ferdigattest for eldre boliger er et kjent fenomen. Med bygningsloven fra 1924 ble det innført krav om ferdigattest for første gang, men dette var ikke systematisk håndhevet over hele landet. Det var først med bygningsloven av 1965 at det ble innført landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og de fleste tiltak, noe som gjorde det nødvendig å søke om byggetillatelse for nybygg.

For boliger oppført før 1965, var det vanlig at de ble bygget uten formelle byggesøknader og tegninger utenfor regulerte områder. Etter 1965 ble kravene til byggesøknader og ferdigattester strengere, men fortsatt var ikke alle kommuner pålagt å utstede ferdigattester systematisk. Det var først med regelendringer i 1998 at ferdigattest ble et standard krav for avslutning av byggeprosjekter.

Mangelen på denne dokumentasjonen påvirker vanligvis ikke den lovlige bruken av eldre boliger så lenge det er tydelig at boligens byggemetode og bruk er fra da boligen var ny.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	167	22
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Jonas Grønnli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	223	90		0	726.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Bakkanveien 3							
Hjemmelshaver Henriksen Bjørg Karin							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomstvei via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknytning offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i følge Narvik kommunes kartdata ikke inn under en reguleringsplan, men området omfattes av kommunedelplanen. Området er i all hovedsak bebygget med boliger og fritidsboliger med spredt bebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.09.2025		Gjennomgått	10	Ja
Målebrev	20.01.1992		Gjennomgått	2	Ja
Kommunale avgifter	11.02.2025		Gjennomgått	1	Ja
Narvik kommune eiendomsopplysninger	28.08.2025		Gjennomgått	1	Ja
Situasjonskart	28.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Melding om takst og skatt	29.08.2025		Gjennomgått	1	Ja
Matrikkelrapport	29.08.2025		Gjennomgått	7	Ja
Tilsyn med pipe og ildsted	29.08.2025		Gjennomgått	2	Ja
Ingen byggemeldinger			Gjennomgått	1	Ja
Ingen ferdigattest midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	
2	30.10.2025	Oppdatert boliginfo

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

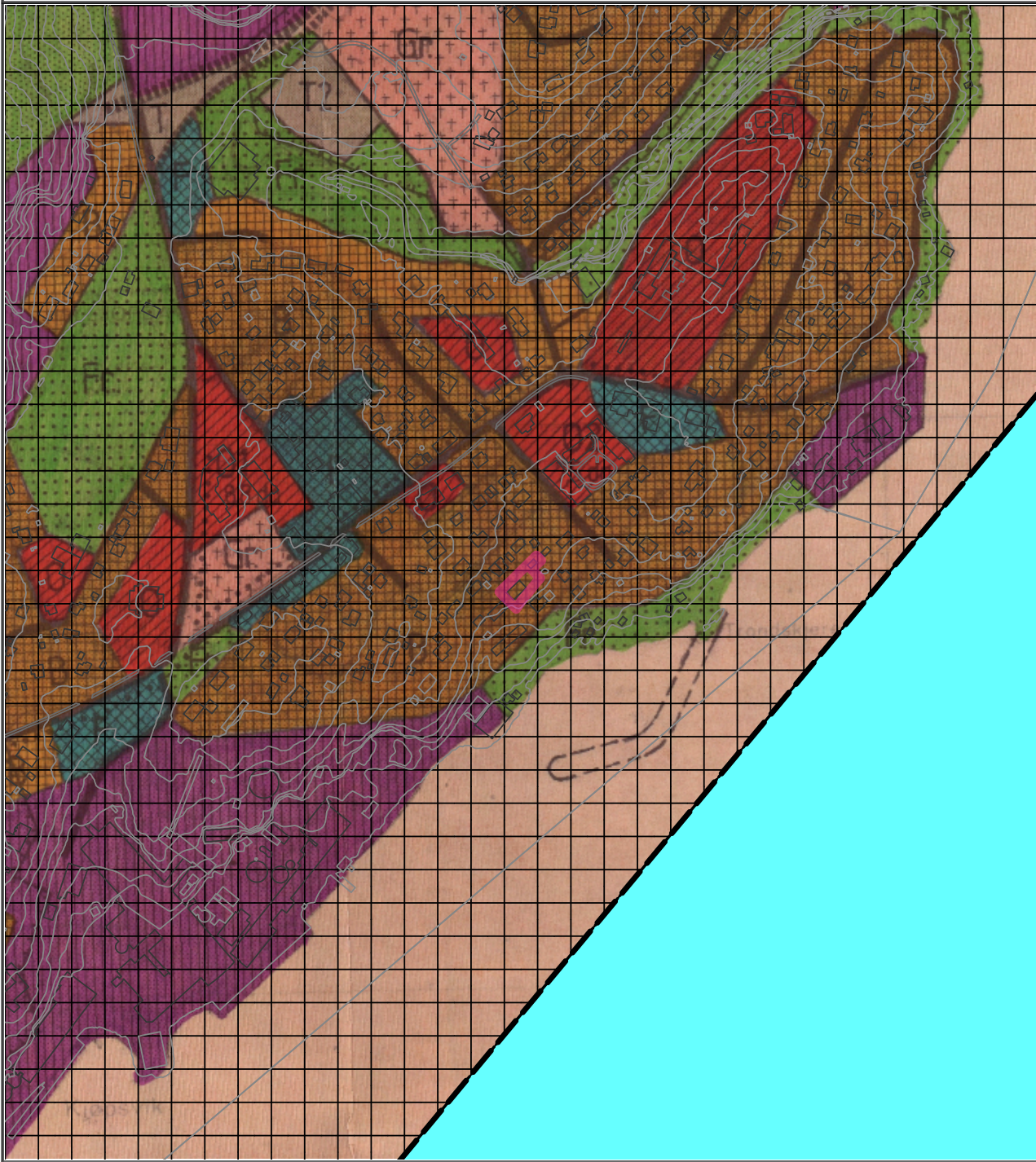
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JR3458>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 223	Bnr: 90	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Bakkanveien 3, 8590 KJØPSVIK				
	Hj.haver/Fester:					
NARVIK KOMMUNE	Dato: 28/8-2025 Sign:				Målestokk 1:5000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Side 1/2



NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring



Traktorveg midtlinje

Båndlegging for regulering etter pbl. - Nåværende



Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Fremtidig

MELDING OM TAKST OG SKATT

Henriksen Bjørg Karin
v/ Tove Solhaug Nilsen
Sommersetveien 41
8590 Kjøpsvik

Gnr: 223	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0	Eiendommens adresse: Bakkanveien 3
Eierrepresentant:	Henriksen Bjørg Karin			
Regningsmottaker:	Henriksen Bjørg Karin			
Fritak:	Ingen			
Type Eiendom:	Formuesgrunnlag Bolig			
Antall boenheter:	1			
Boligverdi (kr):	1 735 536			
Skattenivå 70% (kr):	1 214 500			
- Bunnfradrag (100 000)	1 114 500			
Skattesats (‰):	3,25 ‰			
Eiendomsskatt (kr):	3 622			

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1806 - NARVIK
Gårdsnummer: 223
Bruksnummer: 90

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.08.2025 kl. 10:52
Produsert av: Carsten Johansen
Attestert av: Narvik kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato:
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 223 / 90	726,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		171247	HENRIKSEN BJØRG KARIN		BAKKANVEIEN 3 8590 KJØPSVIK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7554314	557550		726,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	1806 - 223/90		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/90		

Opprett ny grunneiendom fra festegrunn
Grunneiendom fra feste

29.09.1992

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1850 - 23/2/22	0
Mottaker	1850 - 23/90	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling					
Kart- og delingsforretning					
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1850 - 23/2	-727,1
			Mottaker	1850 - 23/90	727,1

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	
Vegadresse	Bakkanveien	50130	3		Grunnkrets	1607 Prestegårdsjordet
					Stemmekrets:	5 Kjøpsvik
			EUREF89 UTM Sone 33		Kirkesokn:	10060401 Kjøpsvik
			7554311	557549	Postnr.område:	8590 KJØPSVIK
					Tettsted:	7721 Kjøpsvik

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr: 11 252 753		Bebygd areal: 100,9		Ant. boliger: 1		Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig: 148,3		Ant. etasjer: 2		Rammetillatelse: 08.02.1982	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet: 0		Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk		Igangsettingstillatelse: 15.06.1982	
Nord: 7554308 Øst: 557549		Bruksareal totalt: 148,3		Avløp: Offentlig kloakk		Tatt i bruk: 06.01.1983	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig: 0		Har heis: Nei		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:			
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt: 0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal: 0					
Energikilder: Elektrisitet		Alternativt areal 2: 0					
Oppvarming: Elektrisk							
Annen oppvarming							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	98,9	0	98,9	0	0	0	0	0
U01	0	49,4	0	49,4	0	0	0	0	0
Bruksenheter									

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
50130 Bakkanveien 3	H0101	Bolig	148,3	4	Kjøkken	1	2	223/90

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HENRIKSEN JAN ERIK		KJØPSVIK 8590 KJØPSVIK

Bygningsnr:	11 252 923	Bebygd areal:	27	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	19.10.1984
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	25.10.1984
	Nord: 7554330 Øst: 557564	Bruksareal totalt:	25	Avløp:	Ingen kloakk	Tatt i bruk:	18.04.1985
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	25	25	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	223/90

Oversiktskart for 223 / 90

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7554350

7554300

7554250

223 / 90

N

40m

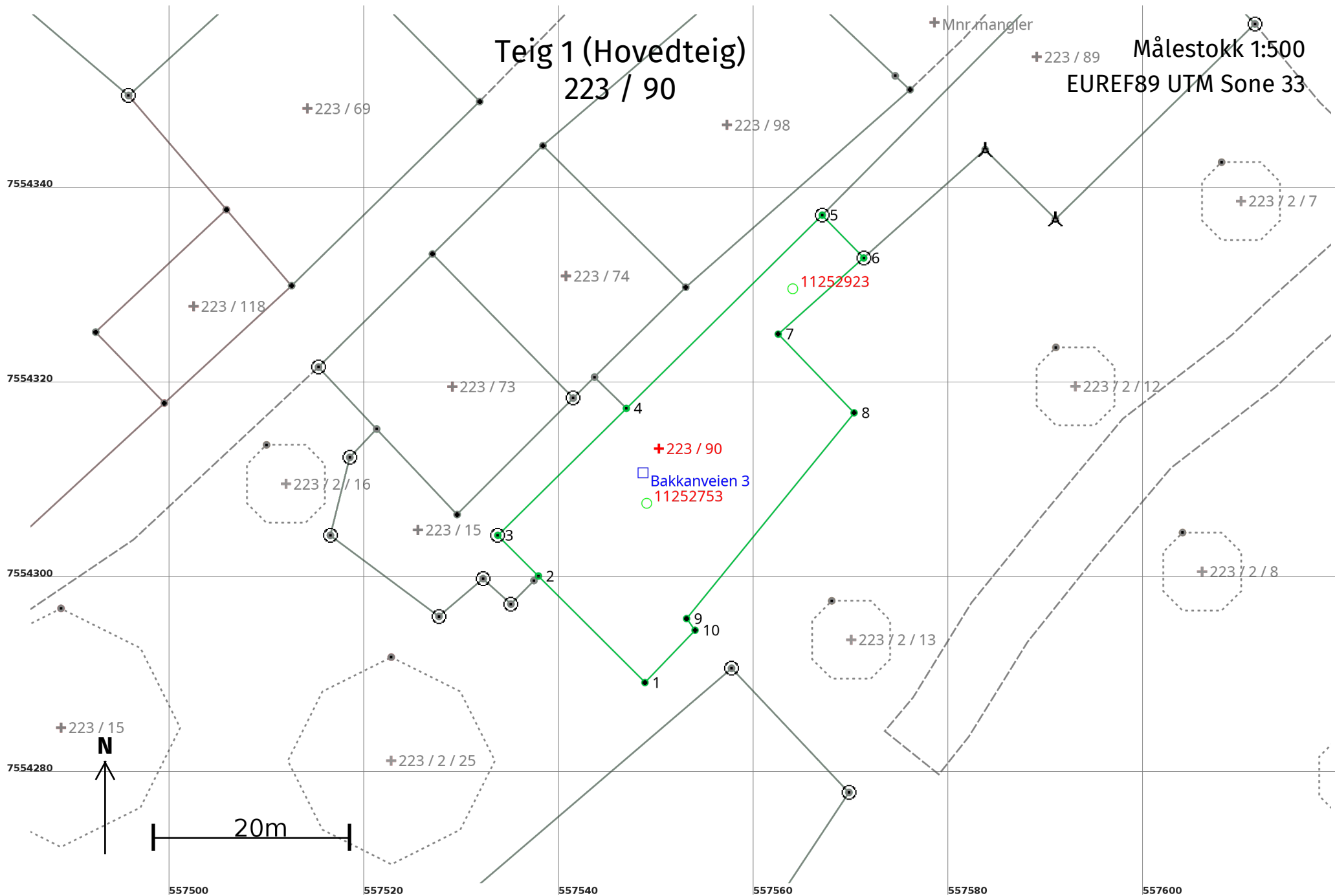
557450

557500

557550

557600

557650



Areal og koordinater

Areal: 726,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7554314

Øst: 557550

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7554289,61	557548,83	15,46	Rør	10 Terrengmålt	13	
2	7554300,55	557537,90	5,90	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
3	7554304,72	557533,73	18,53	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7554317,74	557546,92	28,24	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
5	7554337,57	557567,02	6,12	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	7554333,17	557571,28	11,74	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	7554325,36	557562,51	11,21	Rør	10 Terrengmålt	13	
8	7554317,29	557570,29	27,23	Rør	10 Terrengmålt	13	
9	7554296,17	557553,10	1,47	Rør	10 Terrengmålt	13	
10	7554294,98	557553,97	7,43	Rør	10 Terrengmålt	13	



Eiendomsinformasjon

Kommune: 1806 NARVIK
Matrikelnummer: 1806-223/90/0/0
Adresse: Bakkanveien 3, H0101
8590 KJØPSVIK
Siste tilsyn: 28.10.2014

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 8493

Konstruksjon Element
Siste feiing 29.04.2022

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Ukjent



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Boligtilsyn	07.06.2010	Avsluttet	0	0
Boligtilsyn	28.10.2014	Avsluttet	0	0
Feiing	09.05.2011	Avsluttet	0	0
Feiing	05.06.2013	Avsluttet	0	0
Feiing	05.06.2013	Avsluttet	0	0
Feiing	17.10.2017	Bomtur	0	0
Feiing	28.08.2019	Bomtur	0	0
Feiing	29.04.2022	Avsluttet	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Ofoten Brann og Redning IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: Bakkanveien 3

Gnr. 223

Bnr. 90

Fnr.

Snr.

I vårt arkiv forefinnes ingen byggemelding som omhandler eksisterende bygning(er) på eiendommen.

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: Bakkanveien 3

Gnr. 223

Bnr. 90

Fnr.

Snr.

I vårt arkiv forefinnes ingen dokumenter som omhandler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
3					
Adresse	Bakkanveien 3		Byggeår	1982	
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	8590		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

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

IF

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

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Henriksen	Fornavn	Jonas Aleksander
Ny adresse		E-post	jah-81@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	99631375
	Sted		

SELGER 2

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

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:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

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

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Enkeltepisode med tett sluk/tilbakeslag på bad nede i kjeller, vinter 2024. Åpnet opp og gjennomspylt

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:

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:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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:

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?

Se 8.2

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? Samsvarserklæring for installasjons av AMS-måler i 2017. Arbeid i henhold til FEL og NEK 400:2014

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

☒ Nei ☐ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Det er to soverom/kjellerstue i kjeller. Dette er gjort på tidlig åttital.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: En enkeltepisode med mus i mars 2025, da huset hadde stått tomt en periode

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:

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 lagt nytt gulv i stue og kjøkken, samt nye vegger i hele stua og deler av kjøkken, av snekker i 2013. I samme prosess ble deler av vegg inn til kjøkken tatt ned, for mer åpen løsning og det ble satt opp en kjøkkenøy. Snekker. Tak i stue og kjøkken byttet høst 2024. Snekker, Byggtorget Kjøpsvik. Oppført nytt trappegelender i tre til yttertrapp 2024. Snekker, Byggtorget Kjøpsvik.

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Tromsø / 05.09.2025

Sign. selger 1

Sign. selger 2

MÅLEBREVuten grensejustering
med grensejustering

Kommune
TYSFJORD

J.nr.
95/90
Målebrev nr.
444
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	23	90	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	727,1 m ²		

Dagbokstempel
REGISTRERT
20 JAN 1992
OFOTEN HERREDSKETT
DAGBOKNR. 399

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	19.08.91
Rekvirent	Tysfjord kommune v/ordføreren
Bestyrer	Odd Harald Arntzen
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr 23, bnr 2, og gjelder kjøp av festetomt. Denne parsellen er identisk med tidligere gnr 23, bnr 2, fnr 22.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kjøpsvik, 11.12.91		<i>For Leiv Langeland</i>	

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Doknr: 399 Tinglyst: 20.01.1992 Emb. 075
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr. 23 bnr. 90

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 1125359

Y= -20833

Koordinatsystem : NGO akse 5

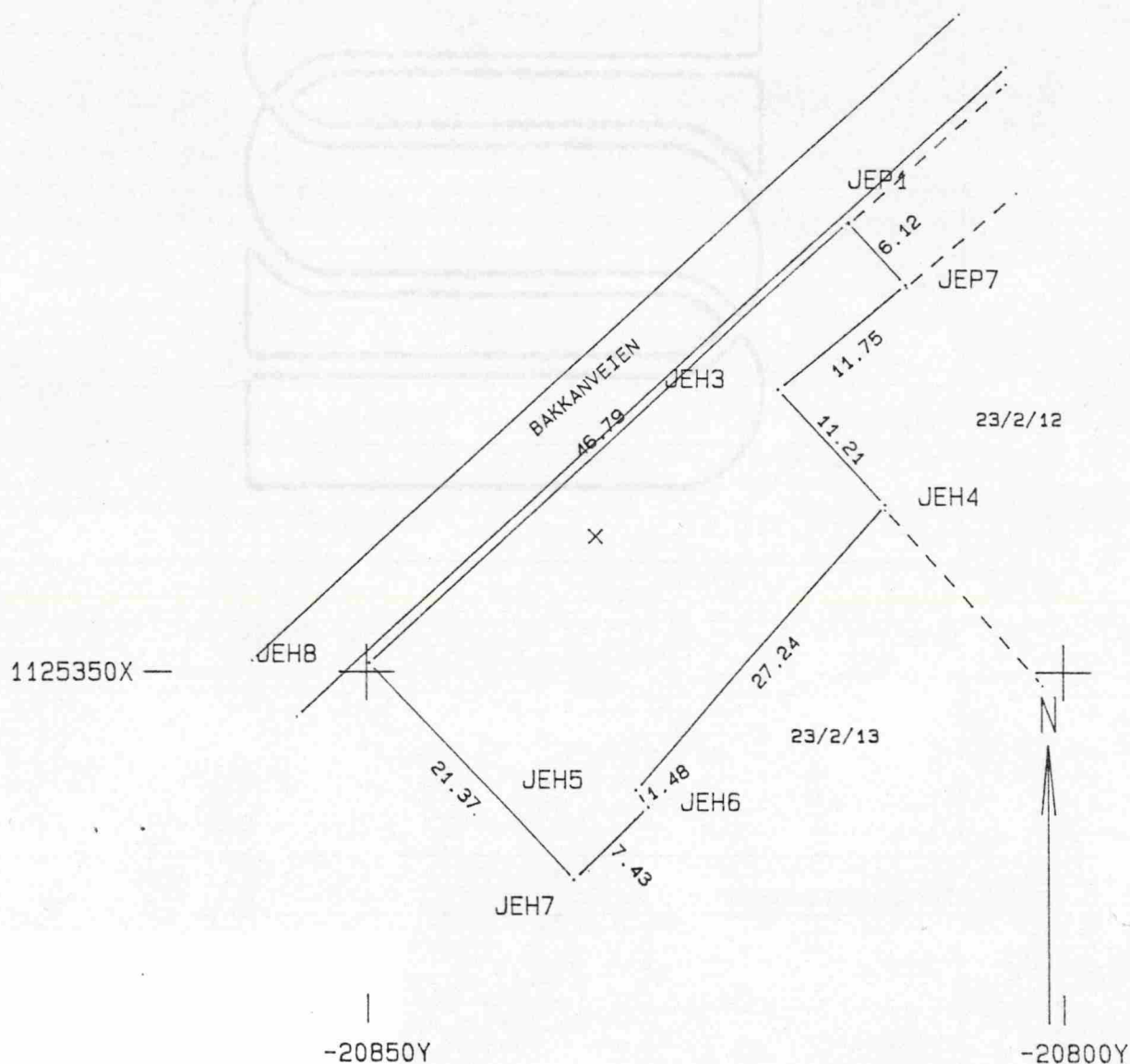
Kartblad EK 235-1-38

Målestokk M= 1: 500

Areal

727.1 m²

Punkt	x	y	Merking	Avstand
EK235-38 JEP1	1125382.44	-20815.51	Jordmerke	6.12
EK235-38 JEP7	1125377.91	-20811.39	Jordmerke	11.75
EK235-38 JEH3	1125370.37	-20820.39	Jernrør	11.21
EK235-38 JEH4	1125362.06	-20812.86	Jernrør	27.24
EK235-38 JEH5	1125341.47	-20830.70	Jernrør	1.48
EK235-38 JEH6	1125340.25	-20829.86	Jernrør	7.43
EK235-38 JEH7	1125335.04	-20835.17	Jernrør	21.37
EK235-38 JEH8	1125350.61	-20849.80	Jordmerke	46.79





NARVIK KOMMUNE

8501 NARVIK

FAKTURA - AVTALEGIRO

HENRIKSEN BJØRG KARIN
V/ TOVE SOLHAUG NILSEN
SOMMERSETVEIEN 41
8590 KJØPSVIK

Fakturanr. 900844147

Kundenr. 69430

Fakturadato 11.02.2025

Forfallsdato 04.03.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 4279,00

Utsteder Komm eiendomsavgifter
Organisasjonsnr. 959469059MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 76912000
Deres ref.

Eiendom 223/90/0/0/1 - Bakkanveien 3
Eier HENRIKSEN BJØRG KARIN

Kommunale avgifter

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1114500,00	Prom	3,25	1/1	010125-280225		603,67	
VANN FASTGEBYR	148,00	m2	5,81	1/1	010125-280225		143,31	25%
VANN BOLIG	148,00	m2	28,57	1/1	010125-280225		704,73	25%
AVLØP FASTGEBYR	148,00	m2	7,05	1/1	010125-280225		173,90	25%
AVLØP BOLIG	148,00	m2	36,61	1/1	010125-280225		903,05	25%
RENOVASJON STOR	1,00	Boli	4580,00	1/1	010125-280225		763,33	25%
TILSYN BOENHET	1,00	Stk	630,00	1/1	010125-310125		315,00	
Netto							3606,99	
MVA							672,08	
Øreavrunding							-0,07	
Belastes avtalegiro							4279,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2688,32, MVA: 672,08

V/ØNSKE OM 2 TERMINER PER ÅR ISTEDET FOR 6 (forfall i februar + august), meld fra til innfordring@narvik.kommune.no
Spørsmål vedrørende kommunale avgifter rettes til enheten som leverer tjenesten: Vann/avløp/slam: Narvik Vann tlf 769 13 700
Renovasjon: HRS tlf 769 22 000, Eiendomsskatt: tlf 48 24 93 67, Tilsynsavgift: Ofoten Brann tlf 94 78 11 25. Festeavgift:
tlf 769 12 000. Spørsmål vedrørende betaling av faktura rettes til tlf. 769 12 230 / innfordring@narvik.kommune.no
Ved betaling etter forfall påløper forsinkelsesrenter og purregebyr.

IBAN NO1946126553161

BIC SNOWNO22



NARVIK KOMMUNE EIENDOMSOPPLYSNINGER

Tlf.: 76 91 20 00, e-post: postmottak@narvik.kommune.no

Eiendom: **Gnr.: 223 Bnr.: 90 Fnr.: - Snr.: -**

Kommunale eiendomsavgifter og legalpant

Ubetalte kommunale avgifter og eiendomsskatt

☒ NEI

☐ JA Beløp: Kr Forfall:

Dersom det er restanser på eiendommen vil gebyr og renter løpe fram til betalingsdato.

Eiendomsavgiftene kreves inn i seks årlige terminer, med forfall hhv. 20. februar, 20. april, 20. juni, 20. august, 20. oktober og 20. desember.

Merknader:

Narvik kommune
Økonomi