Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Narvikveien 1281

8533 Bogen I Ofoten

Gnr: **26** Bnr: **69**



Bygningssakkyndig
Olav Sørensen

Rapport kode: *026521*
Opprettet: *25.08.2026*
Utskrift: *28.08.2026*

TAKSTMANN
Olav Sørensen

Ingeniør Olav Sørensen

Foretaksnr.: 970892583
Adresse: Fridtjof Nansensvei 49
8516 Narvik
E-post: olavsor@online.no
Telefon: 90926380

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2025 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrad angis etter kriteriene i gjeldende NS 3600.
Nedenfor gis en forenklet og generell forklaring på tilstandsgradene, mens den enkelte tilstandsgrad fastsettes etter de konkrete kriteriene som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller forholdet i NS 3600.

• TG0 – Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.
• TG1 – Mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke nødvendig.
• TG2 – Vesentlige avvik. Bygningsdelen kan ha feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon eller alder som tilsier behov for vedlikehold eller tiltak.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har forhold som tilsier behov for utbedring straks eller innen kort tid, eller det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt. Bygningsdelen kunne ikke undersøkes på grunn av manglende tilgjengelighet eller andre forhold.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv gjøre seg kjent med gjeldende forskrifter og standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes etter kriteriene i gjeldende forskrift og NS 3600, med hensyn til funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Ingeniør Olav Sørensen
Foretaksnr.: 970892583
Adresse: Fridtjof Nansensvei 49
8516 Narvik
E-post: olavsor@online.no
Telefon: 90926380

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Olav Sørensen

Bygningssakkyndig

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



Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takst ingeniør. Medlemskap i NITO og takst nettverket til NITO.
Utøvende takstmann/ingeniør er selvstendig ansvarlig for utførelsen av tilstandsrapporten. Takstmann/ ingeniøren har også en selvstendig forsikringsordning som vil kunne aktiviseres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktning.
I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengere.
Boligen var møblert på befaringsdagen.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjon og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementers tilstand er alder sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktor som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. De er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Tilstandsrapporten gjelder kun for fritidsboligen

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Fritidsbolig.

TG 0
1 stk

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

TG 1
14 stk

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Yttervegg

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

A.3.17.3 Vinduer

A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak

A.3.18.2 Takrenner og nedløp

A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Kjøkken

A.2.2.1 Overflater – Vegger

A.2.2.1 Overflater – Himling

A.2.2.2 Overflater – Gulv

A.2.2.6 Innredning

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ventilasjon generelt

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

TG 2
1 stk

Yttertak

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

TG 3
5 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.3 Grunnmur	50 000,-
A.3.21.4 Fuktsikring og drenering	100 000,-

Yttervegg

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning	20 000,-

Yttertak

Takrener og nedløp på gammel del	15 000,-

Krypkjeller

A.2.7.1 Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon

Estimerte kostnader på TG3 **185 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Utvendige forhold må fuktsikring av grunnmuren ordnes med ny drenering, rengjøring og overflate behandling av utvendig panel samt nye takrenner og nedløp på eldre del av bygningen.
Innvendig forhold er normal slitasje på overflater.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Fritidsbolig.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom
Rekkverk mangler.
Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet. HMS.
Rekkverk er ikke i henhold til befarings tidspunktets forskrift.

Yttertak

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Ingen luke og stige opp til kaldt loft.

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7 Branntekniske forhold
Kontroll av brann slokker.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Sven - Erik Myrtveit	**Rekvirert dato:**	31.07.2026

Besiktigelse

Til stede:	Olav Sørensen	**Besiktigelsesdato:**	25.08.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Narvikveien 1281, 8533 Bogen I Ofoten **Kommunnr:** 1853 **Kommune:** Evenes

Gnr	Bnr
26	69

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Sven - Erik Myrtveit

Utstyrskontroll

Type utstyr

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

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 2 927,5
Areal innhentet fra: Eldre takst.

Tomtebeskrivelse

Naturtomt med naturlige vekster for området.
Avløp for grå vann til terrenget.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig.

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1942	2006-2007-2008.	Alt bjelkelag i gulv og tak ble skiftet ut med rehabilitering, samt at noe setningsskader ble murt/reparert innvendig langs ringmur. Tilbygg.



Fritidsbolig.



Fritidsbolig.



Fritidsbolig.

Uthus.

Byggeår

2023



Uthus.



Uthus.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volumberegninger av bygninger. Areal oppgis i kvadratmeter og gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. Arealopplysninger gjelder faktiske målte arealer. At et areal er målbart etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet eller bruken er godkjent av kommunen. Eventuelle avvik mellom faktisk bruk og byggetillatelse omtales under punktet for Lovlighet.

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Inngår normalt som BRA-e.

Fritidsbolig.

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1.etasje.	43	7
Sum BRA:	**43**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etasje.	**BRA-i:** Stue, kjøkken, 1 soverom, vindfang, 2 boder. **TBA:** Veranda.

Uthus.

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1.etasje.	5
Sum BRA:	**5**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etasje.	**BRA-e:** Uthus.

Kommentar til arealopplysninger

Arealene er målt ihht NS 3940:2025.
Areal -og volumberegninger av bygninger.

Bygningsbeskrivelse

Fritidsbolig.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Beskrivelse

Det er ikke tatt grunnundersøkelse.
Fundamenter ligger under bakkenivå og kan ikke befares.
Gammel del av bygningen er fundamentert på en grunnmur i betong som har en del sprekker.
Tilbygg på betong pilarer.
Drenering fra byggeår.
Målt fukt på tre vegger i kryp kjeller.

Vurdering / Avvik

TG 3

A.3.21.3 Grunnmur

Gammel del av bygningen er fundamentert på en grunnmur i betong som har en del sprekker.

Årsak:

Fukt og vann trenger inn i ringmuren.

Konsekvens

Det oppstår råte i bjelkelaget.

Anbefalt tiltak:

Pusse igjen hull og spekker i grunnmuren, samt opprette ventiler for lufting av kryp kjeller.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Kostnadene er anstått.

TG 3

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

Årsak:

Målt fukt på tre veger i kryp kjeller.

Konsekvens

Fare for sopp og råteskader i bjelkelaget i gulvet.

Anbefalt tiltak:

Etablere drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Kostnadene er anstått.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Bilder



Sprekker i grunnmuren.



Betong pilarer.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng Pkt. A.3.19-20

Beskrivelse

Overbygget veranda med adkomst fra vindfanget og bakkenivå. Rekkverk mangler.
Rekkverket skal ha en høyde på 100 cm.
På synlige overflater ble det ikke registrert tegn til skader og ingen vesentlige retnings avvik registreres.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Fremstår med vanlig grad av elde og slitasje.

Levetider

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Bilder



Overbygget veranda med adkomst fra vindfanget og bakkenivå. Rekkverk mangler.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk.
Kledd utvendig med stående panel, panelet på gammel med en del sprekker og er aldrings litt.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Fremstår med vanlig grad av elde og slitasje.

TG 3

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Panelet på gammel med en del sprekker og er aldrings litt.

Årsak:
Det er registrert punktvise skader på materialer og overflatebehandling på gammel del.

Konsekvens
Kan oppstå råteskader i panelet.

Anbefalt tiltak:
Panelet må rengjøre og overflate behandles,(males)

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
20 000,-	Kostnadene er anstått.

Levetider

Normal levetid for eternitt plater 40-60 år.
Normal levetid for trepanel 40-60 år.
Normal tid før omfuging av teglsteinsmur er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av stålprofiler er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av mur av glassbyggestein er 10 - 30 år
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før maling av stålplater, forsinket (for eksempel bølgeblikk), malt er 6 - 15 år.
Normal tid før reparasjon av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 8 - 16 år.
Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.
Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.
Normal tid før maling av betong uten puss, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før omfuging av teglsteinsmur er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av stålprofiler er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av mur av glassbyggestein er 10 - 30 år
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før maling av stålplater, forsinket (for eksempel bølgeblikk), malt er 6 - 15 år.
Normal tid før reparasjon av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 8 - 16 år.
Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.
Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.
Normal tid før maling av betong uten puss, malt er 8 - 16 år.

Bilder



Panelet på gammel med en del sprekker og er aldrings litt.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Beskrivelse

Vinduer med 2 -lags isolerglass med utvendige sprosser fra 2007.
Ytterdør i tre med glass felt.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.3 Vinduer
Fremstår med vanlig grad av elde og slitasje.

TG 1

A.3.17.3 Ytterdører
Fremstår med vanlig grad av elde og slitasje.

Ingeniør Olav Sørensen
Foretaksnr.: 970892583
Adresse: Fridtjof Nansensvei 49
8516 Narvik
E-post: olavsor@online.no
Telefon: 90926380

TAKSTMANN Olav Sørensen

Levetider

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

Bilder



Ytterdør i tre med glass felt.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Beskrivelse

Yttertak besiktiget fra bakkenivå.
Saltak i sperre konstruksjon, lufting langs rafte kasser.
Taktekke med metall plater.
Heldekkende pipebeslag.
Takstige.
Takrenner og nedløp i metall, takrenner og nedløp mangel på gammel del av bygningen.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Kaldt loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Årsak:
Ingen luke og stige opp til kaldt loft.

TG 1

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Fremstår med vanlig grad av elde og slitasje.

TG 1

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Fremstår med vanlig grad av elde og slitasje.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp

Fremstår med vanlig grad av elde og slitasje på ny del av bygningen.
Det var ikke nedbør på befarings dagen slik at eventuelle utettheter ikke ble avdekket.
Ingen avvik.

TG 1

A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Skorstein dekket med heldekkende pipe beslag. Ingen avvik.

TG 3

Takrener og nedløp på gammel del

Takrenner og nedløp mangel på gammel del av bygningen.

Årsak:

Takrenner og nedløp mangel på gammel del av bygningen.

Konsekvens

Vann kan trenge inn i panelet og forårsake råteskader

Anbefalt tiltak:

Monter opp nye takrenner og nedløp.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
15 000,-	Kostnadene er anstått.

Levetider

Normal levetid for shingel og asfalt papp 20-30 år.
Normal levetid for takstein 20-30 år.
Normal levetid for stålplater 20-30 år.
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 50 år.
Normal levetid for papptekking er 10 til 30 år.
Normal levetid for pappshingel er 20 til 30 år.
Normal levetid for plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.
Normal levetid for teglstein er 40 til 60 år.
Normal levetid for glassert teglstein er 40 til 60 år.
Normal levetid for teglstein, omlegging er 20 til 40 år.
Normal levetid for aluminiumsplater er 25 til 45 år.
Normal levetid for eternitplater er 10 til 30 år.
Normal levetid for skifer er 50 til 80 år.
Normal levetid for takfolie m/singelballast er 15 til 25 år.
Normal levetid for skiferstein, omlegging er 30 til 50 år.
Normal levetid for takfolie, mekanisk feste er 15 til 35 år.
Normal levetid for asbestsementplater er 10 til 30 år.
Normal levetid for betongtakstein, omlegging er 25 til 45 år.
Normal levetid for taksteinimiterte plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.
Normal levetid for falsede kobberplater er 30 til 60 år.
Normal levetid for falsede plater er 30 til 50 år.
Normal tid for utskifting av takrenner og nedløp i metall 20 - 35 år.
Normal tid for utskifting av beslag i metall 20-30 år.
Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.
Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.
Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i kobber er 30 – 50 år.
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 50 år.
Normal levetid for papptekking er 10 til 30 år.
Normal levetid for pappshingel er 20 til 30 år.
Normal levetid for plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.
Normal levetid for teglstein er 40 til 60 år.
Normal levetid for glassert teglstein er 40 til 60 år.
Normal levetid for teglstein, omlegging er 20 til 40 år.
Normal levetid for aluminiumsplater er 25 til 45 år.
Normal levetid for eternitplater er 10 til 30 år.
Normal levetid for skifer er 50 til 80 år.
Normal levetid for takfolie m/singelballast er 15 til 25 år.
Normal levetid for skiferstein, omlegging er 30 til 50 år.
Normal levetid for takfolie, mekanisk feste er 15 til 35 år.
Normal levetid for asbestsementplater er 10 til 30 år.
Normal levetid for betongtakstein, omlegging er 25 til 45 år.
Normal levetid for taksteinimiterte plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.
Normal levetid for falsede kobberplater er 30 til 60 år.
Normal levetid for falsede plater er 30 til 50 år.

Bilder



Taktekke med metall plater.
Heldekkende pipebeslag.
Takstige.



Takrenner og nedløp i metall.



Takrenner og nedløp mangel på gammel del av bygningen.



Takrenner og nedløp mangel på gammel del av bygningen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) — Pkt. A.2.5

Beskrivelse

Ingen rom underterreng.

Krypkjeller — Pkt. A.2.7

Beskrivelse

Kryp kjeller med adkomst via luke i kjøkken gulvet.
Vegger av tre i kryp kjeller meget fuktig.

Vurdering / Avvik

TG 3

A.2.7.1 Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon
Kryp kjeller med adkomst via luke i kjøkken gulvet.

Årsak:
Fukt trenger inn fra utsiden, kjellermuren.

Konsekvens
Kan forårsake råteskader i bjelkelaget i gulvet.

Anbefalt tiltak:

Ny drenering rundt grunnmuren, samt etablere lufting(ventiler) i kryp kjelleren.

Kommentar til estimert kostnad:

Se under kapitel byggegrunn, mm.

Bilder



Kryp kjeller med adkomst via luke i kjøkken gulvet.



Kryp kjeller med adkomst via luke i kjøkken gulvet.



Vegger av tre i kryp kjeller meget fuktig.



Vegger av tre i kryp kjeller meget fuktig.

Kjøkken

Pkt. A.2.2

Beskrivelse

Tak/himling: Malte panel.
Vegger: Panel.
Gulv: Malte gulvbord.
Innredet med oppvaskbenk med under skap, benker med underskap og skuffeseksjoner, overskap.
Ingen vannledning.
Avløp av grå vann til terrenget.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Fremstår med vanlig grad av elde og slitasje.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Fremstår med vanlig grad av elde og slitasje.

TG 1

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Fremstår med vanlig grad av elde og slitasje.

TG 1

A.2.2.6 Innredning

Levetider

Normal levetid for innredning er avhengig av bruk og vedlikehold.
Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for benkbereder 15 – 30 år.
Normal levetid for kjøleskap med vanntilkobling 10 – 15 år.
Normal levetid for drikkeautomat med vanntilkobling 10 – 15 år.
Normal levetid for vannfilter i kjøkkenbenk 10 – 15 år.
Normal levetid for vaskemaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for amatur med seteventil 10 – 25 år.
Normal levetid for servantamatur 15 – 25 år.
Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.
Normal levetid for storkjøkkenamatur 5 – 15 år.

Bilder



Parti fra kjøkkenet.



Parti fra kjøkkenet.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner — Pkt. A.2.11

Beskrivelse

Enkel kontrollmåling er foretatt med laser.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Nivå forskjell mellom stue og kjøkken på 6 cm.

Vurdering / Avvik

TG 0

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Det er målt skjevheter, men avvikene vurderes som så små at det ikke anses behov for utbedring.
Nivå forskjell mellom stue og kjøkken på 6 cm.

Levetider

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pkt. A.2.9

Beskrivelse

Ovn for fast brensel montert i stuen på ei metall plate som strekker seg 32 cm framfor ildstedet.
Skorstein pusset.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Fremstår med vanlig grad av elde og slitasje.
På generell basis anbefales det kontroll av piper og ildsteder av lokale branntilsyn før omsetning av eiendommer.

Levetider

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

Bilder



Ovn for fast brensel montert i stuen på ei metall plate som strekker seg 32 cm framfor ildstedet.



Skorstein pusset.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon via spalter i vegger.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Ingen avvik.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Beskrivelse

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

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon sammenlignet med nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?		
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?		
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?		

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?		
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?		

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Beskrivelse

Bygningen har solcelle panel med 12 volts anlegg.

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full branntekniskgjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende branntekniskutførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

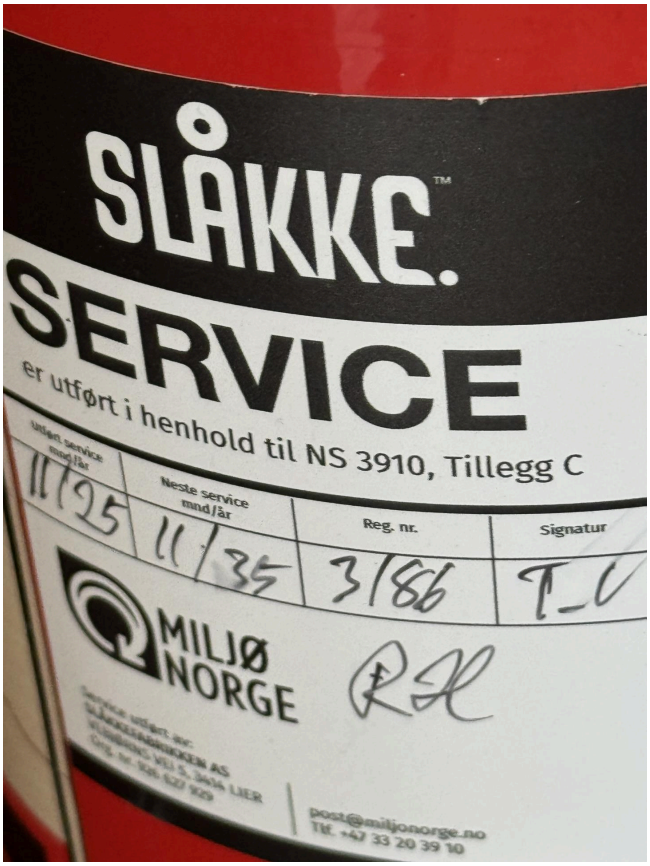
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Ja	
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Nei	1 rom som er benyttet til soverom har ikke tilfredsstillende rømningsvei. Vinduer måler bxh 68 x 68 cm. Et rømningsvindu må i åpen stilling ha en fri åpning på minst 0,5 m bredde og minst 0,6 m høyde. Samtidig må summen av fri bredde og høyde være på minst 1,5 m. For eksempel kan et rømingsvindu ha en fri åpning på 0,8 m i bredden og 0,7 m i høyden – da oppfyller du krav til bredde, høyde, og summen av bredde og høyde.
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ikke relevant	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Nei	Kontrollert 11/25
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Bilder



Brann slokker.



Kontroll 11/25.



Røykvarsler.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Uthus.

Pkt. 3.22

Beskrivelse

Bygningen er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med liggende panel.
Saltak i sperre konstruksjon.
Taktekke med metall plater.
1 tre dør.
Fundamentert med bjelkelag på betong perler.
Bygningen kunne ikke befares innvendig på grunn av manglende nøkler.

Bilder



Uthus.



Uthus.



Fundamentert med bjelkelag på betong perler.

Fastsetting av teknisk verdi

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Fritidsbolig.	2 173 908,-	949 609,-	185 000,-	1 039 299,-
Uthus.	83 032,-	2 034,-	0,-	80 998,-
Tomt(er)	**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**			**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**
Tomt	250 000,-			250 000,-
Sum	**2 506 940,-**	**951 643,-**	**185 000,-**	**1 370 297,-**

Kommentar til fastsetting av teknisk verdi

Tomteverdien er satt ut fra reguleringsbestemmelser, sammenlignbare tomter ,samt uttak og opparbeidelse til ferdig tomt.
Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg.
Samt fradrag for TG3 i tilstandsrapporten.
Teknisk verdi er regnet ut fra verdi beregning i Pro Verk AS.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

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

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger ved Holmvannet i naturskjønne omgivelser.
I området er det spredt fritidsbebyggelse.
Adkomst til eiendommen via traktor vei på ca.1 km fra parkeringsplass nedenfor tidligere Holmvann Gjestgiveri gjennom undergang (E10) og ta til høyre på skogsbilveien.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Bogen i Ofoten.	13,2 km
Bjerkvik sentrum.	15,5 km
Narvik sentrum.	32,1 km

Reguleringsmessige forhold

LNFR område.

Rettigheter

Hjemmelshaver har tinglyst bruksrett til traktor veien
Tinglyst servitutt på Gnr.26 Bnr.26,tinglyst 18.02.2020.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Austre Skallvatnet 25	48 m^2	19.10.2023	1 250 000,-	29 160,-	2009	2 stk
Lille Skallvatnet 65	43 m^2	19.11.2023	950 000,-	24 186,-	1996	2 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Sammenlignbare objekter er hentet fra Placepoint.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

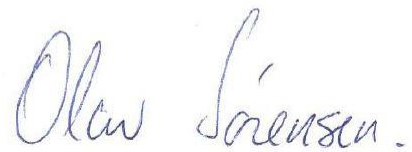
Kr 1 100 000,-

Ingeniør Olav Sørensen
Foretaksnr.: 970892583
Adresse: Fridtjof Nansensvei 49
8516 Narvik
E-post: olavsor@online.no
Telefon: 90926380

TAKSTMANN Olav Sørensen

Signatur

Signatur



Narvik - 28.08.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG OLAV SØRENSEN

Bilder

Traktor vei med låst bom.



Traktor vei med låst bom.