ADVOKATFORUM
•• NARVIK ••
Strand - Frantzen - Wiik

LANDBRUKSEIENDOM I EFJORD



EFJORDVEIEN 709, 713, 715 og 717, 8540 BALLANGEN

Markedsverdi kr 2 800 000,-

Eiet tomt: 3 287 832 m²

Medlem av Den Norske Advokatforening

·Advokat Tor J. Strand
Org.nr. 971 390 638 MVA
Klientkonto 4520.07.39977
Mobil 480 67 000
e-post: tjs@afnarvik.no

·Advokat Svein- Arvid Frantzen
Org.nr. 988 973 238 MVA
Klientkonto 4545.16.08405
Mobil 901 08 853
e-post: saf@afnarvik.no

·Advokat Kjartan Wiik
Org.nr. 815 560 272
Klientkonto 4520.18.90202
Mobil 911 31 781
e-post: kw@afnarvik.no

Postboks 493, 8507 Narvik
Besøksadresse: Frydenlundgata 27, 8517 narvik, telefon 76 94 16 10



Opplysningene i denne salgsoppgaven er i det vesentligste hentet fra vedlagte tilstandsrapporter og verditakst. Det anbefales å lese disse nøye.

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i Kobbvika i Ytre Efjord, et naturskjønt område ca. 30 minutters kjøring fra Ballangen og rundt 70 minutter fra Narvik sentrum. Området er kjent for sitt vakre fjord- og fjellterreng med nærhet til sjø, fiske og flotte turområder året rundt. Beliggenheten kombinerer fredelige omgivelser og god avstand til gjennomgangstrafikk, samtidig som det er enkel adkomst via Efjordveien.

Nærområdet består hovedsakelig av spredt bolig- og fritidsbebyggelse, med kort vei til både fjell og vann. Området har et stabilt lokalklima og gode solforhold. Efjord er særlig attraktivt for natur- og friluftsinteresserte, med gode muligheter for tur, fiske, båt- og friluftsliv. Fra eiendommen er det kort vei til sjøen og nærliggende fjell.

Eiendommen:

Gårdsnummer 305 og bruksnummer 1/2/3/5 inngår i salget.

Eiendommen er en landbrukseiendom som i tillegg til bygningene består av flere teiger med jordbruks-, skogs- og utmarksarealer, samt strandlinje. Bebyggelsen omfatter et større våningshus, en eldre kårbolig, to garasjer, driftsbygning, uthus/teknisk rom, låve og enkelte mindre bygg og naust.

Landbrukseiendommen har et stort og variert arealgrunnlag med kombinasjon av jord og skog, men selve bebyggelsen fremstår med betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Eiendommen har potensial for videre bruk innen småskalalandbruk, skogbruk eller fritidsformål, men krever investeringer i bygningsmasse og opprydding av uteområder for å heves til moderne driftsstandard.

Odelsloven:

Eiendommens areal og lengden på eierskapet til nåværende eier gjør at eiendommen kan være odelsberettiget. Medhjelper vet ikke om slektninger av nåværende eier vil søke å benytte en eventuell odelsrett. Kjøpere gjøres i alle fall oppmerksom på at ny eier risikerer at det vil bli fremsatt krav om overtakelse til odelstakst etter at eiendommen er overdratt.

Det anbefales å sette seg inn i reglene knyttet til odel på https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/odel

Konsesjonsloven:

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg.

Boplikt:

Eiendommen har boplikt.

Jord- og skoglov:

Ifølge jordloven er det plikt til å drive eiendommens jordbruksarealer.

Tomt:

Arealet er 3 287 832,7 m^2.
Arealet er fordelt på totalt 7 teiger.

Eiendommen har både produktiv skog og mindre arealer med jordbruksdrift, egnet for grasproduksjon eller beite. Områdene er delvis oppstykket og omfatter myr, skog og lett tilgjengelige terrengflater.

Tunområdet ligger i hellende terreng med adkomst via grusvei. Rundt bygningene er det opparbeidede og naturlige grøntarealer, delvis benyttet som gårdsplass og lagringsområde for maskiner, materialer og utstyr. Eiendommen omfatter både innmarks- og utmarksområder, med tilknytning til skog, elv og vann. Landskapet er variert med skogholt, myrdrag og åpne partier som gir gode beitemuligheter.

Jord:

Arealgrunnlag, jf. vedlagte tilstandsrapport:

Fulldyrket jord	85,3 daa
Overflatedyrket jord	
Innmarksbeite	8,1 daa
Skog av svært høy bonitet	
Skog av høy bonitet	16,0 daa
Skog av middels bonitet	941,3 daa
Skog av lav bonitet	702,0 daa
Uproduktiv skog	600,7 daa
Myr	343,3 daa
Åpen jorddekt fastmark	94,8 daa
Åpen grunnlendt fastmark	377,4 daa
Bebygd, vann, bre	31,2 daa
Ikke klassifisert	87,4 daa
Sum	**3 287,5 daa**

Det er ingen drift på gården. Deler av jorda blir høstet årlig av et bruk i Kjeldebotn (opplyst), slik at det blir vedlikeholdt. Arealet har lett adkomst og lett skrånende. Ingen avtale fremlagt.

Arealstatus:

Eiendommen ligger innenfor LNFR-område.

Kommunedelplan: KPA Ballangen kommune 2010-2020
Kommunenr. 1806
Planid: 2015101
Navn: KPA Ballangen kommune 2010-2020
Type: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan

Detaljregulering: Kobbvik og Svanvasselva hytteområde
Kommunenr. 1806
Planid: 2010102
Navn: Kobbvik og Svanvasselva hytteområde
Type: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan

Arealformål: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv
Arealstatus: Framtidig
Områdenavn: Reppvika-Kobbvika

Reguleringsplan for Svanvasselva og Kobbvika hytteområde er vedlagt. Andre planer kan fås ved henvendelse til medhjelper.

Reguleringsplaner: Det er regulert inn 18 fritidstomter på eiendommen. Tomtene er ikke fradelt eller klargjort, og representerer derfor ingen realiserbar verdi per i dag, men inngår som potensiell merverdi dersom reguleringsplanen realiseres. Det er lagt inn en symbolsk sum for klargjøring av reguleringsplan og mulighet for potensiell merverdi. Det er registrert aktive festegrunner på eiendommen, verdier for dette er ikke fremlagt.

Adkomst: Adkomst til eiendommen fra Efjordveien (Fv 7512) via privat avkjørsel. Veien frem til eiendommen er gruset. Det må påregnes egen vinterbrøyting på siste del av strekningen fram til boligen.

Parkering: Parkering på eiendommen.

Bebyggelsen:

- **Våningshus** – hovedbolig med eldre utførelse, oppgradert over tid.
- **Kårbolig** – mindre bolig bygget som tilleggsenhet til gårdsdrift.
- **Driftsbygning** – større landbruksbygg med låve, silo og tidligere fjøs, i dag ikke i aktiv drift.
- Flere eldre **uthus** og **lagerbygg**, hvor enkelte fremstår som rivningsobjekter.
- **To garasjer** – frittstående, enkle konstruksjoner i tre.
- **Naust** – mindre bygning med trekonstruksjon, brukt til lagring.

Flere av byggene har betydelig alder og stort vedlikeholdsbehov. Enkelte konstruksjoner er skjeve eller delvis forfalt. Noen bygninger er ikke registrert i matrikkelen.

VÅNINGSHUS



Byggeår: Våningshuset er opplyst å være bygget i 1880 og tilbygd i 2006, jf. vedlagte tilstandsrapport.

Inneholder:

Loft:	Gang og to soverom.
Andre etasje:	Gang, stue, bad, tre soverom og to boder.
Første etasje:	Stue/kjøkken, entré, bad, vaskerom, gang, vindfang, bod og soverom.
Krypkjeller:	Seks boder.

Areal:

Loft	25 m^2
Andre etasje	97 m^2
Første etasje	127 m^2
Krypkjeller	65 m^2
Sum bruksareal (BRA)	314 m^2
Terasse- og balkongareal	61 m^2

Standard:

Bygningen har gjennomgående lav standard, og det oppfordres til å lese vedlagte tilstandsrapport grundig.

Boligen fremstår som en eldre bygning med et vesentlig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er registrert flere TG3-forhold innenfor sentrale bygningsdeler som taktekking, drenering/fuktsikring, kjeller, elektrisk anlegg, våtrom og varmepumpe/VVS, samt fukt- og råteskader i konstruksjoner og utvendig treverk. Store deler av bygningsmassen er preget av høy alder, manglende dokumentasjon og uferdige arbeider, særlig i overganger mellom eldre og nyere tilbygg. Flere tekniske installasjoner, inkludert elektrisk anlegg, vann- og avløpsrør og bereder, vurderes å være utdatert og med økt risiko for funksjonssvikt og følgeskader. Begge bad er uten dokumentasjon, med teknisk levetid delvis overskredet. Det er også manglende sikkerhetsløsninger iht. dagens krav (rekkverk, brannsikring m.m.). Samlet sett må det påregnes betydelige oppgraderings- og utbedringskostnader, både teknisk og estetisk, for å bringe boligen opp til moderne standard og forskriftsmessig nivå.

Når det gjelder tilstandsgrad og avvik, henvises det til vedlagte tilstandsrapport for detaljerte beskrivelser. Nedenfor følger en oppsummering av de avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) eller 2 (TG2):

TILSTANDSGRAD 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Utvendige trapper

- Innvendig > Overflater – 2.etg
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom under terreng

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILSTANDSGRAD 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Overflater - loft
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Andre innvendige forhold

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Septiktank

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vann: Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft eller lignende.



Kjøkken første etasje våningshus

Energimerking: Boligen har energikarakteren G.
Energiattest kan fås ved henvendelse til medhjelper.

Formuesverdi: Kr 667.173,-, jf. vedlagte bekreftelse på formuesverdi.

Matrikkel: Gnr. 305, bnr. 2 i Narvik kommune.

Adresse: Efjordveien 713

Hjemmelshaver: Erling Helge Knudsen

KÅRBOLIG



Byggeår: Eneboligen er bygget i 1917, og opplyst tilbygd i 1998 og 2005, jf. vedlagte tilstandsrapport.

Inneholder:

Loft:	Loftstue, fire soverom og bod.
Første etasje:	Vindfang, to ganger, soverom, bod, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Areal: Loft 57 m^2 og 1. etasje 108 m^2.
Sum bruksareal (BRA) 165 m^2.

Terrasse- og balkongareal 78 m^2.

Tomt: Boligen ligger flott til i tilnærmet flatt til lett skrånende terreng mot sjøen, med gode sol- og utsiktsforhold mot fjord og fjell. Rundt boligen er det plen og enkelte prydbusker og beplantninger. Utearealene gir et åpent og luftig preg med store grønne flater, godt egnet for opphold og rekreasjon. På plenen er det plassert en vedfyrt badestamp med utsikt mot fjorden.

Standard:

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det oppfordres til å lese vedlagte tilstandsrapport grundig.

Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt over tid. Noe slitasje og alderstegn er likevel forventet, og enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak må påregnes.

Når det gjelder tilstandsgrad og avvik, henvises det til vedlagte tilstandsrapport for detaljerte beskrivelser. Nedenfor følger en oppsummering av de avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) eller 2 (TG2):

TILSTANDSGRAD 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

TILSTANDSGRAD 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører

- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Krypkjeller
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Terrengforhold

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Septiktank

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft



Kjøkken

Energimerking: Boligen har energikarakteren G.
Energiattest kan fås ved henvendelse til medhjelper.

Vann:	Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.
Avløp:	Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
Formuesverdi:	Kr 404.281,-, jf. vedlagte bekreftelse på formuesverdi.
Matrikkel:	Gnr. 305, bnr. 1 i Narvik kommune.
Adresse:	Efjordveien 709
Hjemmelshaver:	Erling Helge Knudsen

DRIFTSBYGNINGER



Lager:

Byggeår er antatt å være 1950.
Areal (BTA): 371 m^2.

Bygningen vurderes å være i svak teknisk stand, med betydelig oppgraderings- og vedlikeholdsbehov både utvendig og innvendig. Rehabilitering vil kreve omfattende tiltak dersom bygget skal settes i funksjonell stand. Bygningen har liten eller ingen verdi for moderne landbruksdrift. Den kan brukes til enkel lagring, men oppfyller ikke krav til produksjon, dyrehold eller rasjonell drift. Se vedlagte verditakst for nærmere beskrivelser.



Garasje:

Byggeår 1950 – byggets eksakte oppføringsår er ikke dokumentert, men byggestil og utførelse indikerer at det trolig er oppført rundt 1950-tallet.

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelser.



Garasje 2: Byggeår er opplyst å være 1960.

Bygningen vurderes å ha begrenset restlevetid uten utbedring.
Se vedlagte verditakst for nærmere beskrivelser.



Låve:

Byggeår er opplyst å være 1950.
Areal (BTA): 160 m^2.

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger, og anses for å være et rivingsobjekt.
Se vedlagte verditakst for nærmere beskrivelser.



Uthus/teknisk rom:

Byggeår er antatt å være 2006.
Areal (BTA): 18 m^2.

Bygget vurderes samlet sett til å ha enkel standard og begrenset restlevetid uten oppgradering. Se vedlagte verditakst for nærmere beskrivelser.



Lager/uthus:

Byggeår er opplyst å være 1830.
Areal (BTA): 37 m^2.

Eldre frittstående uthus som er oppført omkring 1830 og det er opplyst å være verneverdig. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se vedlagte verditakst for nærmere beskrivelser.



Naust:

Byggeår er antatt å være 1950.
Areal (BTA): 25 m^2.

Naustet vurderes som et enkelt bygg av eldre dato, med tydelige tegn til aldring og fuktpåvirkning. Det har større vedlikeholdsbehov, men fremstår fortsatt stående og delvis funksjonelt for enkel lagring. Se vedlagte verditakst for nærmere beskrivelser.



Silokonstruksjon: Eldre stålkum for lagring av bløtgjødsel, antatt etablert for tidligere husdyrproduksjon. Kummen er ikke lenger i bruk, og har oppsamlet jord og vegetasjon. Tekniske komponenter som pumpe og rørføring er defekte. Bygget har ingen økonomisk eller driftsmessig verdi.

Diverse utearealer: Øvre del av eiendommen bærer preg av uttak av masser/grus. Det er etablert et større planert område med tydelige spor etter maskinelt masseuttak og lagring. Det foreligger ikke dokumentasjon eller godkjenning for etablering av grustak eller massedeponi. På eiendommen er det lagret en del utstyr, materialer og maskindeler spredt rundt på området, herunder metallkonstruksjoner, betongelementer, rør og øvrig bygge-/anleggsrelatert materiale. Dette gir et uordnet og delvis forsøplet inntrykk. Det anbefales opprydding og fjerning av overskuddsmateriell og avfall for å bringe eiendommen i mer ordnet stand. Dersom området benyttes til næringsmessig masseuttak, må det innhentes nødvendig tillatelse.

Matrikkel:	Matrikkel for eiendommene som selges samlet Gnr. 305, bnr. 1 i Narvik kommune. Gnr. 305, bnr. 2 i Narvik kommune. Gnr. 305, bnr. 3 i Narvik kommune. Gnr. 305, bnr. 5 i Narvik kommune.
Kommunale avgifter:	Årlige kommunale avgifter er opplyst å være: 305/1 - Kr 4.758 305/2 - Kr 6.372 305/3 - Ingen kommunale avgifter 305/5 - Kr 3.114 **Totalt kr 14.244**, jf. vedlagte epost fra Narvik kommune.
Tinglyste rettigheter:	Se vedlagt grunnbokutskrift. Tinglyste pengeheftelser vil bli slettet ved salg.
Byggetegninger:	Det finnes ikke opprinnelige byggetegninger i kommunens arkiv. Byggetegninger knyttet til senere utbygg/fasadeendringer er vedlagt salgsoppgaven.
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse forefinnes ikke i kommunens arkiv.
Takst:	Verditakst for landbrukseiendom av 09.02.2026, utført av Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS v/Jørn Erik Garnes. Tilstandsrapport Efjordveien 709, utført av Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS v/Jørn Erik Garnes. Tilstandsrapport Efjordveien 713, utført av Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS v/Jørn Erik Garnes.
Markedsverdi:	Kr 2.800.000,-, jf. vedlagte verditakst.

Visning: Visning avtales ved henvendelse til advokat Kjartan Wiik.

Ledig: Etter avtale.

Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

I tillegg til kjøpesummen kommer dokumentavgift og utgifter til tinglysing av skjøte og pantobligasjoner:

- 2,5 % av kjøpesummen i dokumentavgift til staten.
- Kr 545,- for tinglysing av skjøtet.
- Kr 545,- for tinglysing av pantobligasjon.

Omkostninger betales av kjøper. Det tas forbehold om endringer i gebyrene.

Generelle opplysninger/særskilte merknader:

Midtre Hålogaland tingrett har besluttet tvangssalg av eiendommen. Advokat Kjartan Wiik er av tingretten oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget. Vi gjør oppmerksom på at eiendommen selges etter tvangsfullbyrdelseslovens regler om tvangssalg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke ved tvangssalg. Bestemmelser om tvangssalg er inntatt i budskjemaet som er vedlagt prospektet. Bestemmelsene om tvangssalg bør gjennomgås nøye før bud legges inn.

Salgsoppgave er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt i tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapportens opplysninger. Kjøper oppfordres også til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at medhjelper ikke har kjennskap til eiendommens tilstand utover det som er oppgitt i tilstandsrapporten. Medhjelper innestår ikke for eventuelle feilaktige og/eller mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til medhjelper. Det første budet skal inngis på vedlagt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver legitimere seg. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS. Medhjelper skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Bud inngis til advokat Kjartan Wiik på vedlagt budskjema. Bud må være bindende i minst 6 uker.

Vedlegg:

1. Verditakst for landbrukseiendom av 09.02.2026, utført av Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS v/Jørn Erik Garnes
2. Tilstandsrapport Efjordveien 709, utført av Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS v/Jørn Erik Garnes
3. Tilstandsrapport Efjordveien 713, utført av Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS v/Jørn Erik Garnes
4. Utskrifter fra grunnboken datert 25.09.2026
5. Diverse dokumenter fra grunnbøker – rettigheter på eiendommene
6. Epost kommunale avgifter
7. Kommunale eiendomsavgifter og legalpant 305/1
8. Eiendomskart 305/1
9. Opplysninger om eiendomsskatt 305/1
10. Kommunale gebyrer 305/1
11. Situasjonskart 305/1
12. Manglende skylddeling/målebrev 305/1
13. Eiendomsrapport 305/1
14. Bekreftelse på formuesverdi 305/1
15. Kommunale eiendomsavgifter og legalpant 305/2
16. Eiendomskart 305/2
17. Opplysninger om eiendomsskatt 305/2
18. Kommunale gebyrer 305/2
19. Eiendomsopplysninger 305/2
20. Situasjonskart 305/2
21. Manglende skylddeling/målebrev 305/2
22. Eiendomsrapport 305/2
23. Bekreftelse på formuesverdi 305/2
24. Diverse byggesøknader og byggetegninger
25. Saksdokumenter masseuttak 2020
26. Reguleringsplan for Svanvasselva og Kobbvika hytteområde
27. Budskjema

Verditakst for landbrukseiendom

Efjordveien 713, 8540 BALLANGEN

NARVIK kommune

gnr/bnr 305/1

Markedsverdi

2 800 000



Befaringsdato: 25.06.2025 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20495-1361 **Referansenummer:** GL7608

Autorisert foretak: Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørn Erik Garnes **Vår ref:**

Gyldig rapport

09.02.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

Rapportansvarlig



Jørn Erik Garnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@ofotentakst.net
415 61 324

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen utgjør et tidligere landbruksbruk med våningshus, kårbolig og flere drifts- og uthusbygninger, beliggende i naturskjønne omgivelser ved sjøen i Kobbvika i Ytre Efjord. Eiendommen består av flere teiger med jordbruks-, skog- og utmarksarealer, samt strandlinje og adkomst via fylkesvei.
Bebyggelsen omfatter et større våningshus, en eldre kårbolig, to garasjer, driftsbygning, uthus/teknisk rom, låve og enkelte mindre bygg og naust. Bygningsmassen har generelt høy alder og varierende teknisk tilstand, fra nyere bygg med god standard til eldre konstruksjoner med betydelig vedlikeholdsbehov og enkelte rivingsobjekter.
Driften er i dag begrenset, og eiendommen fremstår hovedsakelig som et tidligere gårdsbruk uten aktiv husdyrproduksjon. En eldre stålkum for gjødsellagring står ubrukt. Flere av bygningene er ikke registrert i matrikkelen.

Samlet fremstår eiendommen som en større landbrukseiendom med historisk bruk og høy beliggenhetsverdi, men med betydelig behov for vedlikehold og tilpasning dersom aktiv drift skal gjenopptas.
Ifølge gårdskart fra NIBIO består eiendommen av totalt ca. 3 287,5 dekar fordelt på ulike markslag:

- Fulldyrka jord: ca. 85 dekar
- Innmarksbeite: ca. 8 dekar
- Skog av høy og middels bonitet: ca. 1 640 dekar
- Skog av lav bonitet og uproduktiv skog/myr: ca. 1 300 dekar
- Åpen fastmark og bebygd areal: ca. 120 dekar

Eiendommen har både produktiv skog og mindre arealer med jordbruksdrift, egnet for grasproduksjon eller beite. Områdene er delvis oppstykket og omfatter myr, skog og lett tilgjengelige terrengflater.
Bebyggelse
Bebyggelsen på eiendommen består av:

- Våningshus – hovedbolig med eldre utførelse, oppgradert over tid.
- Kårbolig – mindre bolig bygget som tilleggsenhet til gårdsdrift.
- Driftsbygning – større landbruksbygg med låve, silo og tidligere fjøs, i dag ikke i aktiv drift.
- Flere eldre uthus og lagerbygg, hvor enkelte fremstår som rivningsobjekter.
- To garasjer – frittstående, enkle konstruksjoner i tre.
- Naust – mindre bygning med trekonstruksjon, brukt til lagring.

Flere av byggene har betydelig alder og stort vedlikeholdsbehov. Enkelte konstruksjoner er skjeve eller delvis forfalt. Noen bygninger er ikke registrert i matrikkelen.
Tomte- og miljøforhold
Tunområdet ligger i hellende terreng med adkomst via grusvei. Rundt bygningene er det opparbeidede og naturlige grøntarealer, delvis benyttet som gårdsplass og lagringsområde for maskiner, materialer og utstyr.
Eiendommen omfatter både innmarks- og utmarksområder, med tilknytning til skog, elv og vann. Landskapet er variert med skogholt, myrdrag og åpne partier som gir gode beite muligheter.
Vurdering
Landbrukseiendommen har et stort og variert arealgrunnlag med kombinasjon av jord og skog, men selve bebyggelsen fremstår med betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.Eiendommen har potensial for videre bruk innen småskalalandbruk, skogbruk eller fritidsformål, men krever investeringer i bygningsmasse og opprydding av uteområder for å heves til moderne driftsstandard.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	93,4	4 675	436 625
Skog	1 659,3	159	263 260
Uproduktig skog og utmark	1 416,2	100	141 620
Jakt og fiske			12 500
Andre verdier/rettigheter			10 000
Driftsbygninger			990 000
Eiendommens totale verdi			**1 854 005**

Kommentar

1. Tinglyste heftelser og pantobligasjoner. Det er registrert flere pantobligasjoner og pengeheftelser på eiendommen, og kan påvirke salgsverdi negativt dersom de ikke blir innfridd før overdragelse.
2. Utlegg og tvangssalgsforretninger. Grunnboken viser flere utleggsforretninger og rettslige pålegg. Dersom eiendommen omsettes gjennom rettslig tvangssalg, kan dette gi lavere markedspris enn ved frivillig salg.
3. Manglende byggesaksdokumentasjon Kommunale byggesaksopplysninger er ikke innhentet. Det foreligger ikke godkjente tegninger, ferdigattester eller brukstillatelser for deler av bebyggelsen.Flere eldre bygninger er ikke registrert i matrikkelen, og deler av bygningsmassen kan være oppført uten dokumentert godkjenning. Dette innebærer økt usikkerhet for kjøper og kan redusere markedsverdien.
4. Teknisk tilstand og vedlikehold. Bygningsmassen har gjennomgående høy alder og varierende teknisk standard. Flere bygg, herunder låve og driftsbygning, er sterkt nedslitt og delvis utrangert.Vedlikeholdsetterslep og behov for oppgraderinger reduserer eiendommens tekniske og økonomiske verdi, og påvirker samlet markedspris negativt.
5. Infrastruktur og driftsrelevans. Eiendommen har privat vannforsyning og privat avløpsløsning uten kjent dokumentasjon. Slike løsninger kan kreve oppgradering for å tilfredsstille dagens krav. Manglende aktiv landbruksdrift og begrenset økonomisk avkastning fra jord- og skogbruk reduserer eiendommens driftsmessige verdi.
6. Regulering og utnyttelsespotensial Det foreligger reguleringsplan for hytteområde i nærområdet, men ingen fradelinger eller opparbeidede tomter på eiendommen.Dette utgjør derfor ingen direkte verdi i dagens marked, men representerer et fremtidig utviklingspotensial dersom planene realiseres.
7. Beliggenhet og markedssituasjon. Eiendommen ligger i Kobbvika, Efjord, ca. 70 min fra Narvik og 30 min fra Ballangen. Området har naturskjønn beliggenhet, men begrenset marked for landbrukseiendommer. Et smalt kjøpersegment og avstand til sentrale funksjoner påvirker omsetningstempo og markedspris.
8. Samlet vurdering Samlet sett vurderes de økonomiske og juridiske forholdene å ha innvirkning på markedsverdi, særlig grunnet pant, utlegg, manglende byggedokumentasjon og høy alder på bebyggelsen. Eiendommens verdi ligger i hovedsak i tomt, boliger og beliggenhet, mens den landbrukstekniske og driftsmessige verdien er begrenset.

Mandat

Oppdraget omfatter landbrukstaksering. Vurderingen inkluderer verdsetting av jordbruksareal, skog, bebyggelse på Gnr305 Bnr1/2/5. Takseringen skal gi uttrykk for eiendommens samlede verdi i det åpne marked, sett som en landbrukseiendom. Det utarbeides parallelt tilstandsrapport for våningshuset og kårbolig, som inngår i takseringsgrunnlaget. Ved eventuelle avvik mellom opplysninger i landbrukstaksten og tilstandsrapporten, skal tilstandsrapportens tekniske vurderinger legges til grunn, med mindre de fremstår som åpenbart feilaktige eller udokumenterte.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
11.6.2025			Jørn Erik Garnes	Takstingeniør
25.6.2025			Jørn Erik Garnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	305	1	0	3287832,7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Efjordveien 713

Hjemmelshaver
Knudsen Erling Helge

Kommentar
Arealet er fordelt på totalt 7 teiger, og Bnr305 Gnr 1/2/5 inngår

Siste hjemmelovergang

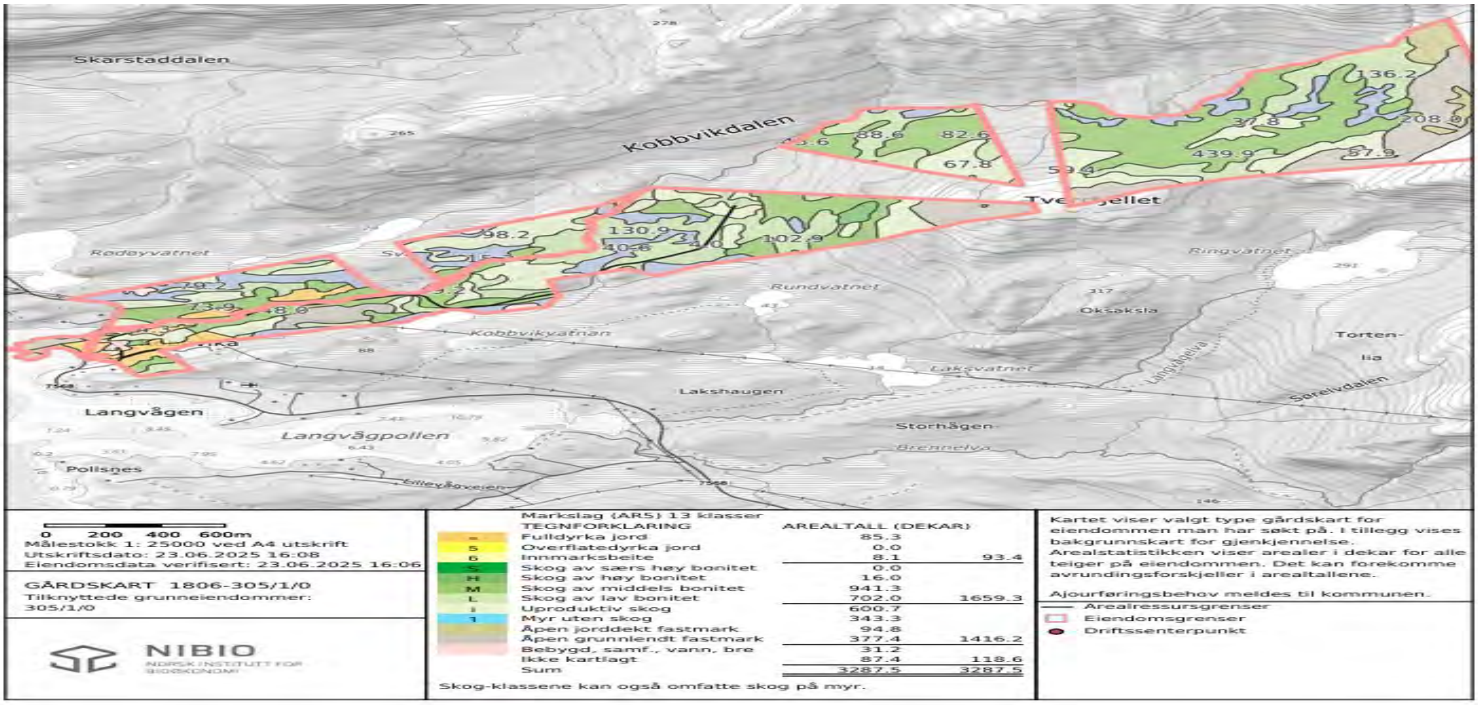
Kjøpesum	År
200000	1992

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke opplyst

Arealgrunnlag



Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen ligger innenfor LNFR-område.

Kommunedelplan: KPA Ballangen kommune 2010-2020
Kommunenr.1806 Planid 2015101 NavnKPA Ballangen kommune 2010-2020 TypeKommunedelplan Status Endelig vedtatt arealplan

Detaljregulering: Kobbvik og svanvasselva hytteområde
Kommunenr.1806 Planid2010102 Navn: Kobbvik og svanvasselva hytteområde Type: Detaljregulering Status: Endelig vedtatt arealplan

Odelsloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord eller 500 da produktiv skog Takstingeniør tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odels-/løsningsrett eller eventuell rekkefølge.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg.

Boplikt

Eiendommen har boplikt

Jord og skoglov

I følge jordloven er det plikt til å drive jordbruksarealer.

Heftelser og rettigheter

Kommentar til grunnboksbladet

“Det foreligger flere tinglyste pantobligasjoner og utlegg registrert på eiendommen. Disse forholdene anses å ha betydning for salgs- og belåningsverdi, men er ikke hensyntatt i teknisk verdi. Markedsmessige konsekvenser er omtalt under punktet ‘Særlige forhold’.”

Servitutter:
For servitutter eldre enn fradelingdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

123728.06.1937Bestemmelse om veg RETTIGHETSHAVER: Knr:1806 Gnr:305 Bnr:5RETTIGHETSHAVER: Knr:1854 Gnr:5 Bnr:5 Fnr:3Bestemmelse om bærplukkingBestemmelse om landslott.

171826.08.1967 Erklæring/avtale Bestemmelse om vannledning Vegvesenets betingelser vedtattGjelder denne registerenheten med flere
76119.04.1968Erklæring/avtale AVSTÅELSE AV GRUNN TIL VEGANLEGGET KJERRINGVIK - SKARSTADGjelder denne registerenheten med flere
182511.06.1974 Skjønn Kraftledningsskjønn Sørskjomen- Barøy sl.20101973 Gjelder denne registerenheten med flere 416325.11.1974 Skjønn Fullbyrdelsesfor. med fravikelseskjennelse i h.h.t.overstående skjønn avh.15101974Gjelder denne registerenheten med flere
469320.11.1978 Rettigheter iflg. skjøte RETTIGHETSHAVER: Knr:1806 Gnr:305 Bnr:8Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om veg Bestemmelse om naustplass
435019.10.1979Erklæring/avtaleavtale om kostnadsfordeling m.v. vedr. felles senkingsanleggi Kobbvik på bnr. 1, 2 og 7.Gjelder denne registerenheten med flere
26599705.04.2011JordskifteGrensegangsak 1830-2002-0014 EFJORD Gjelder denne registerenheten med flere

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☑ Ja ☐ Nei

Deler av eiendommer ligger innenfor Jord-Flomskred - Aktsomhetsområder. Snøskred - Potensielt Skredfare aktsomhetsområde (NAKSIN).

Kulturminner

☐ Ja ☑ Nei

Flom

☑ Ja ☐ Nei

Flom aktsomhetsområder (NVE)

Kvikkleire

☑ Ja ☐ Nei

Deler av eiendommen ligger innenforKvikkleireskred Aktsomhet

Naturtyper

☐ Ja ☑ Nei

Rødliste arter og nasjonalarter

☐ Ja ☑ Nei

Andre forhold

☑ Ja ☐ Nei

Stormflo og havnivå (Kartverket)

Silo-konstruksjon

☑ Ja ☐ Nei



Eldre stålkum for lagring av bløtgjødsel, antatt etablert for tidligere husdyrproduksjon. Kummen er ikke lenger i bruk, og har oppsamlet jord og vegetasjon. Tekniske komponenter som pumpe og rørføring er defekte. Bygget har ingen økonomisk eller driftsmessig verdi

Div. utearealer

☑ Ja ☐ Nei

Øvre del av eiendommen bærer preg av uttak av masser/grus. Det er etablert et større planert område med tydelige spor etter maskinell masseuttak og lagring.Det foreligger ikke dokumentasjon eller godkjenning for etablering av grustak eller massedeponi.
På eiendommen er det lagret en del utstyr, materialer og maskindeler spredt rundt på området, herunder metallkonstruksjoner, betongelementer, rør og øvrig bygge-/anleggsrelatert materiale. Dette gir et uordnet og delvis forsøplet inntrykk.
Det anbefales opprydding og fjerning av overskuddsmateriell og avfall for å bringe eiendommen i mer ordnet stand. Dersom området benyttes til næringsmessig masseuttak, må det innhentes nødvendig tillatelse



Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger i Efjord, Narvik kommune, et naturskjønt område ca. 30 minutters kjøring fra Ballangen og rundt 70 minutter fra Narvik sentrum.
Området er kjent for sitt vakre fjord- og fjellterreng med nærhet til sjø, fiske og flotte turområder året rundt.
Beliggenheten kombinerer fredelige omgivelser og god avstand til gjennomgangstrafikk, samtidig som det er enkel adkomst via Efjordveien.

Nærområdet består hovedsakelig av spredt bolig- og fritidsbebyggelse, med kort vei til både fjell og vann.
Området har et stabilt lokalklima og gode solforhold.
Efjord er særlig attraktivt for natur- og friluftsinteresserte, med gode muligheter for tur, fiske, båt- og friluftsliv.
Fra eiendommen er det kort vei til sjøen, og nærliggende fjell.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Tomteområder (regulerte)	10 000
Sum andre verdier/rettigheter	**10 000**

Reguleringsplaner / andre opplysninger

Det er regulert inn 18 fritidstomter på eiendommen. “Tomtene er ikke fradelt eller klargjort, og representerer derfor ingen realiserbar verdi per i dag, men inngår som potensiell merverdi dersom reguleringsplanen realiseres.” Det er lagt inn en symbolsk sum for klargjøring av reguleringsplan og mulighet for potensiell merverdi.

Det er registrert aktive festegrunner på 305/, verdier for dette er ikke fremlagt.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	85,3 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	8,1 daa	**93,4 daa**
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	16,0 daa	
Skog av middels bonitet	941,3 daa	
Skog av lav bonitet	702,0 daa	**1 659,3 daa**
Uproduktiv skog	600,7 daa	
Myr	343,3 daa	
Åpen jorddekt fastmark	94,8 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	377,4 daa	**1 416,2 daa**
Bebygd, vann, bre	31,2 daa	
Ikke klassifisert	87,4 daa	**118,6 daa**
Sum		**3 287,5 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	85,3	Nei	1 000	200	17 060
Overflatedyrket jord		Nei	1 000	100	
Innmarksbeite	8,1	Nei	200	50	405
Sum jordbruksareal	**93,4**				**17 465**
				Verdi	**436 625**

Opplysningkilder, beskrivelse

Det er ingen drift på gården. Deler av jorda blir høstet årlig av et bruk i Kjeldebotn(opplyst), slik at det blir vedlikeholdt. Arealet har lett adkomst og lett skrånende. Ingen avtale fremlagt.
Verdiene er fastsatt etter kapitaliseringsmetoden med 4 % rente, i tråd med Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-3/2002

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	1 416,2	**Verdi pr. daa**	100	**Sum verdi**	Kr. 141 620
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	**Kr/Daa**	**Verdi (kr)**		
Skog av svært høy bonitet	0,0	0	0		
Skog av høy bonitet	16,0	300	4 800		
Skog av middels bonitet	941,3	200	188 260		
Skog av lav bonitet	702,0	100	70 200		
Sum	**1 659,3**		**263 260**	**Total produktiv skogverdi:**	**Kr. 263 260**
Innestående skogfondkonto	0,0			**Totalverdi skog og utmark:**	**Kr. 404 880**

Opplysningskilder, beskrivelse

Hovedmomenter i kapitalisering av skog: Inntekter fra hogst: Basert på skogens alder og tilvekst beregnes fremtidige inntekter fra salg av skogen som ved. Deler av eiendommen er utilgjengelig for forvaltning. Stående skog er beregnet ut fra erfaringstall, alder og bonitet, en del av skogen er allerede tatt ut. Driftskostnader: Dette inkluderer utgifter til planting, vedlikehold, tynning, og transport. Driftskostnader reduserer den kapitaliserte verdien. Deler av eiendommen ligger i bratt terreng med vanskelig tilkomst til dere av skogen for uttak. Kapitaliseringsrente: En fastsatt rente 4 % for skog brukes til å diskontere fremtidige inntekter til en nåverdi. Valg av kapitaliseringsrente for skogbruk er beskrevet i Rundskriv M-3/2002 fra Landbruks- og matdepartementet. Dette rundskrivet gir retningslinjer for verdsetting av landbrukseiendommer og spesifiserer hvordan kapitaliseringsrente skal fastsettes for beregning av avkastningsverdien i skogbruket. Tidshorisont og omløpstid: Skog har en lang omløpstid, ofte flere tiår, og kapitaliseringsberegninger må derfor ta hensyn til lang tidshorisont

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 500	**Samlet verdi av jakt og fiske**	Kr. 12 500

Opplysningkilder, beskrivelse

Deler av eiendommen er registrert under elgvald og jaktfelt, verdier for dette er ikke fremlagt. Det er derfor lagt inn en estimert verdi på kr 500 kr pr år

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Bolig

Byggeår

1880

Kommentar

Opplyst.Oppgradert i flere omganger, tilbygd i 2006

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse i tilstandsrapport

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger

Bygningsstruktur

Eldre bolig i tre, tilbygget i ca 2006. Boligen består av kjeller, 2 etasjer og loft.



Utvendige forhold

DRENERING OG FUKTSIKRING
Det antas at tilbygg fra ca. 2006 har oppgradert drenering, og det er synlig montert grunnmursplate/vortepapp på denne delen. For hoveddelen av bygningen antas dreneringen å være fra opprinnelig byggeår.

GRUNNMUR OG STØTTEMURER
Hoveddelen av bygningen er oppført med grunnmur av betong. Tilbygget er oppført med grunnmur i elementstein, antatt Lecablokker. Det er etablert støttemurer av naturstein og elementstein.

TAKTEKKING
Taket er tekket med eldre bølgeplater av metall/eternitt-lignende type, med tydelig preg av slitasje og sterk overflateforvitring. Det registreres både misfarging, begroing og tydelige rust -/slitasjemerker. På deler av taket (særlig nyere tilbygg) er det montert nyere takplater av type Decra, men med annen farge og utførelse, noe som gir et ujevnt visuelt uttrykk. Overgangene mellom gammel og ny takflate fremstår uferdig og tettingsteknisk usikker, blant annet ved møne og ved tilslutning mot vegg og takutstikk.

BESLAG OG RENNER
Takrenner av stål og plast. Pipebeslag.

YTTERVEGGER
Eldre del av bygningen er oppført med tradisjonelle laftede tømmervegger, antatt isolert i hulrom og/eller opplektet og kledd i senere tid, utvendig kledd med stående bordkledning og metallplater. På innsiden og utsiden er det stedvis registrert åpne konstruksjoner og pågående arbeider. Nyere tilbygg er oppført som bindingsverkskonstruksjon, men oppbygging og isolasjonstype er ukjent, utvendig kledd med liggende bordkledning.

TAKKONSTRUKSJON
Takkonstruksjonen er oppført som saltak med taksperrer av treverk. Isolasjonstype og oppbygging er ukjent. På eldre del av bygningen er det registrert tradisjonelt tretak/"taktro"-undertak. Det er også etablert overbygd inngangsparti.

VINDUER
Det er montert vinduer av varierende alder og utførelse, herunder:

– Trevinduer med 3-lags glass (antatt fra ca. 1977/1978)
– Trevinduer med 2-lags isolerglass (antatt fra ca. 2006)
– Eldre trevinduer med koblet glass
– Vindu med enkelt glass på soverom i 2. etasje
– Enkle vinduer i kjeller (delvis manglende enkelte felt)

YTTERDØRER
Det er registrert ytterdører av varierende alder og utførelse:
– Eldre enkel tredør til vindfang/forgang, under overbygd inngangsparti
– Balkongdør med 2-lags isolerglass (antatt fra ca. 2006)
– Malt hovedytterdør med 4 glassfelt og sidefelt i entré (antatt fra ca. 2006)
– Enkel malt dør/finerdør til kjeller/bod, uten komplett omramming

TERRASSE OG PLATTING
Boligen har en åpen terrasse på ca. 47 m², oppført med impregnert terrassebord og rekkverk med stående malte bord. Det er i tillegg etablert en platting ved inngangsparti på ca. 14 m². Terrassene bærer preg av værslitasje og gråning av overflater.

UTVENDIGE TRAPPER
Det er etablert flere utvendige trapper:
– Trapp av tre med impregnert dekke ved hovedinngang, med rekkverk av stående bord
– Trapp av tre til kjellerinngang, overbygd og med sidevegger av upusset Leca/bindingsverk
– Trapp av strekkmetall i tilkomst til vaskerom
– Flere trapper av tre i forbindelse med terrasse/uteareale

Innvendige forhold

OVERFLATER – 1. ETASJE
Gulvflater består av vinyl-/belegg, laminat og flis. Vegger er utført med malte asiatplater, malte plater, huntonittplater, malt panel samt enkelte synlige tømmervegger. Himling har malte plater, himlingsplater og malt panel – med synlige bjelker i stue og kjøkken. Det er integrert belysning med ca. 18 spotter i himling ved kjøkken, samt ca. 4 spotter i entré.

OVERFLATER – 2. ETASJE
Gulvflater består av malte gulvbord, laminat og belegg. Vegger består av tråtapet, malte plater, synlige tømmervegger, malt panel, halvpanel, strie og huntonittplater. Himling er utført med malte plater, malt panel og smartpanel. Det er montert ca. 10 spotter i himling i stuedel.
Kneloft: Gulv og veggflater av sponplater, himling med panel.

OVERFLATER – LOFT
Gulvflater består av furugulv og malte plater. Vegger er utført med malt panel. Himling består av malt panel og malte plater.

ETASJESKILLER
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med isolasjon, oppført i henhold til byggeskikk og byggepraksis for oppføringstidspunkt. Tilbygg er oppført med Lecadekke i 1. etasje, og det er støpt gulv i kjellerdel av tilbygget. Det er registrert stubbloftsbord på deler av den eldre konstruksjonen.

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGU/geo.kart ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

PIPE / ILDSTED
Pipen er oppført i murstein. I stue er det installert vedovn av type Aduro, plassert på metallplate som gulvbeskyttelse.

KJELLER
Kjeller består av flere rom med enkle overflater og preges av alder og manglende vedlikehold. Vegger er hovedsakelig pusset mur og gulv delvis av betong / trelemmer / belegg.

INNVENDIG TRAPP
Det er tett trapp av lakkert furu fra 1. etasje til 2. etasje, samt tilsvarende trappeløp videre fra 2. etasje til loft.

INNVENDIGE DØRER
Innvendige dører består av malte fyllingsdører og tredører i ulike utførelser. Det er eldre glassdør fra vindfang til gang, samt dør med fylling og glassfelt i entré.

SKAP OG INNREDNING
Det er montert følgende oppbevaringsløsninger:
– Skyvedørsgarderober med 3 og 4 speildører i entré
– Plassbygde hyller i bod i 2. etasje
– Skyvedørsgarderober med 3 laminatdører i bod i 2. etasje
– Standard garderobeskap på soverom i 2. etasje
– Plassbygd skap på annet soverom i 2. etasje
– Skyvedørsløsninger med 3 laminatdører flere steder

OPPVARMING
Det er registrert én panelovn på soverom i 2. etasje.

Tekniske installasjoner

VANN- OG AVLØPSINSTALLASJONER
Innvendige vannrør er utført i en kombinasjon av plast og eldre kobberrør. Det er synlige skjøter og koblinger, samt delvis uoversiktlig føring med eldre komponenter.
Innvendig avløpsnett består hovedsakelig av plastrør, med enkelte eldre seksjoner i støpejern.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 1984, er plassert i kjeller.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon.

VARMEANLEGG
Boligen er utstyrt med et eldre vannbårent varmesystem bestående av forrådsbereder/akkumulatortank plassert i kjeller, med sirkulasjonspumpe og tilkoblet fordelersystem for gulvvarme i badgulv, vaskerom og kjøkken i 1. etasje. Fordelerstokk for gulvvarme ble observert under trapp i 1. etasje, med flere kurser ut til oppvarmingssoner. Anlegget fremstår som teknisk eldre og var ikke i drift på befaringstidspunktet. Systemets funksjon, tilstand og eventuell energikilde er derfor ikke verifisert.

SENTRALSTØVSUGER
Det er installert sentralstøvsuger av type Foma.

ELEKTRISK ANLEGG
Boligen har et kombinert, delvis modernisert elektrisk anlegg med både eldre og nyere installasjoner.
Hovedtavle med automatsikringer og jordfeilbrytere er etablert, kursfortegnelse foreligger (El-fag, datert 2007).
Det finnes også et eldre tavlepunktsystem med skrusikringer og synlig måler montert høyere oppe i etasjen – denne delen fremstår som ikke oppgradert.
I tillegg er det sekundært sikringsskap i kjeller/teknisk rom med nyere installasjon (jordfeilautomater synlig).
Det er kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

BRANNSIKRING
Det er montert røykvarslere i boligen. Det er installert brannsentral, men denne er ikke tilkoblet / ikke aktivert.



Kjøkken

Kjøkkeninnredning med malte fyllingsfronter, laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum, 1-greps armatur. Flis over benk.
Kjøkkenøyløsning med integrert stekeovn og platetopp. Integrert oppvaskmaskin.
Takhengt ventilator i børstet stål



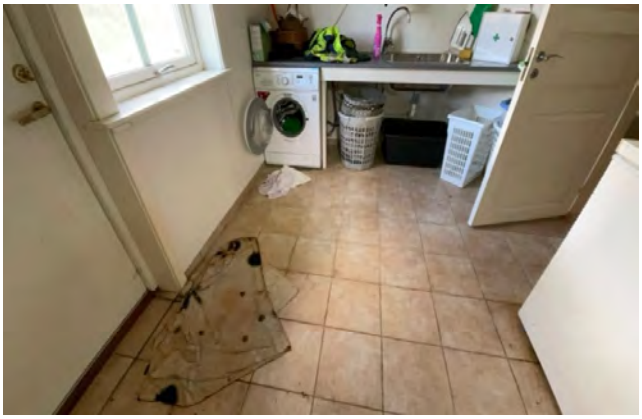
Våtrom

VÅTROM Gå til side
BAD – 2. ETASJE
Badet er etablert i forbindelse med tilbygget fra ca. 2006. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membranløsning,

godkjenning eller fagmessig utført arbeid.
Vegger: Panel, med flis i dusjhjørne
Himling: Panel med innfelte spotter
Gulv: Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme
Sluk: Plastsluk. Ukjent tettsjikt/membran
Innredning: Heldekkende servant med underskap, høyskap og overskap, speil med belysning og ettgreps blandebatteri. Det er montert dusjvegger og gulvmontert toalett
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

VASKEROM
Gulv: Flis
Vegger: Malte plater og malt panel
Himling: (ikke dokumentert, antatt malt panel eller plate)
Innredning: Laminat benkeplate med nedfelt kum, opplegg for vaskemaskin. Skyvedørsgarderobe med 3 laminatdører
Rommet ligger i våtsone mot bad.
Det er utført overfladiske fuktmålinger med ikke-destruktivt måleinstrument. Det ble registrert unormale fuktverdier ved undersøkelsen.

BAD – 1. ETASJE
Bad etablert ca. 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Vegger: Flis
Himling: Malt panel med 5 innfelte spotter
Gulv: Flislagt gulv. Fall i dusjsone, tilnærmet flatt utenfor dusj
Sluk: Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran
Innredning: Baderomsinnredning med fyllingsfronter, nedfelt servant, ettgreps blandebatteri, speil og lys, veggskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med herdet glassdør, flis og glassbyggerstein
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er gjennomført overflatesøk med fuktindikator, og det ble registrert unormalt forhøyede fuktverdier i tilstøtende områder rundt sluk.







Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	25			25	
2 Etasje	97			97	
1 Etasje	127			127	61
Kjeller		65		65	
SUM	**249**	**65**			**61**
SUM BRA	**314**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, gang		
2 Etasje	Gang, stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2		
1 Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad, vaskerom, gang, vindfang, bod, soverom		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger eller kommunal dokumentasjon. Flere bygg, herunder eldre driftsbygninger og uthus, er ikke registrert i matrikkelen. Det anbefales å innhente kommunal byggesaksinformasjon og oppdatere matrikkelen dersom byggene skal beholdes eller tas i bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert at boligen ikke har tilstrekkelig godkjente rømningsveier i enkelte oppholdsrom, og dette må utbedres for å tilfredsstille krav til personsikkerhet.
Loftsetasjen har varierende romhøyde, målt til ca. 1,95–2,18 meter.
I kjeller er den eldre delen utført med lav takhøyde på ca. 1,96 meter, mens nyere del har romhøyde på ca. 2,60 meter.

Driftsbygninger på eiendommen

Kårbolig



Anvendelse
Bolig

Byggeår
1917

Kommentar
Opplyst

Areal (BTA)
170

Standard

Bygget har normal standard, oppgraderinger må påregnes. Se nærmere beskrivelse i tilstandsrapport

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt opp gjennom årene, vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse

BYGGEGRUNN OG DRENERING
Byggegrunn består av fjell.
Det antas drenering fra byggeår, uten dokumentasjon på oppbygging
eller eventuell senere utskifting.
Effekten vurderes som begrenset grunnet alder.

GRUNNMUR
Grunnmur er oppført i betong, naturstein og upusset Lecablokker.
Muren fremstår stedvis ujevn og ubehandlet.
Ingen synlige tegn til alvorlige skader ble registrert ved befaring,
men alder tilsier behov for løpende vedlikehold

FORSTØTNINGSMURER OG TRAPPER

Det er oppført forstøtningsmurer av naturstein på eiendommen, delvis som avgrensing mot terreng og hage.
Murene har eldre utførelse med tørrstablet stein og varierer noe i høyde og bredde.
Det er også støpte trapper i betong.
Murene har stedvis mose- og algevekst samt mindre forskyvninger.

TOMTEFORHOLD RUNDT BOLIGEN
Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og enkelte beplantninger.
Eiendommen ligger flott til i tilnærmet flatt til lett skrånende terreng mot sjøen, med gode sol- og lysforhold.
Utearealene fremstår åpne, med god adkomst og brukbar hageflate.

UTVENDIG VANN- OG AVLØPSANLEGG
Utvendige avløpsledninger er utført i plast (PVC).
Alder og nøyaktig utførelsesår er ukjent.
Avløpet er tilknyttet privat septiktank.
Vannforsyning skjer fra privat grunnborret brønn, med vannledning av plast.
Ingen dokumentasjon på utførelse, dybde eller frostfri legging foreligger.
Avløpsvann føres til privat septiktank av ukjent type, materiale og alder.
Anleggene antas å være eldre, med usikker funksjon og renseeffekt

TAKTEKKING
Taket er tekket med metallplater.
Befaring ble utført fra bakkenivå på grunn av manglende adkomst.
Pipebeslaget er utført med blyinnføring mot taktekkingen for å sikre tett overgang.
Det er etablert vindskibeslag og kilrennebeslag i metall som gir beskyttelse mot vanninntrenging i utsatte overganger.
Takrenner og nedløp er utført i plast.

TAKKONSTRUKSJON
Takkonstruksjonen er av saltakstype, antatt utført i treverk med sperrer og åser. Tilbygg med sperrer.
Isolasjonsmengde og utførelse er ukjent.
Konstruksjonen fremstår som gjenbygget, og det er ikke tilgang til kaldloft eller inspeksjonsrom for nærmere vurdering.

YTTERVEGGER
Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon, med nyere tilbygg og deler utført i bindingsverk.
Isolasjonsmengde og utførelse er ukjent.
Utvendig kledning består av stående bordkledning av treverk.
Overflatebehandling fremstår ujevn, med partier som er malt og andre som er ubehandlet.

VINDUER
Vinduer er utført i malt treverk med varierende alder og utførelse:
De fleste vinduer har 2- og 3-lags isolerglass fra henholdsvis 1981 og 1984.
I stue er det montert 3-lags vindu fra 2017.
På bad er det vindu med 2-lags glass fra 1998.
Vinduenes funksjon vurderes som tilfredsstillende ut fra alder og bruk, men det er registrert tegn til slitasje på enkelte enheter.

DØRER

Hoveddør er utført i teak med glassfelt og utstyrt med Yale Doorman smartlås.
Boligen har balkongdør i stue med heve-/skyvefunksjon og 3-lags isolerglass fra 2017.
Balkongdør i loftsetasje har 2-lags glass, opplyst montert i 2005.
Dørene fremstår funksjonelle, men med enkelte tegn til slitasje og mangler ved utførelse og vedlikehold.

VERANDA / BALKONG
Veranda på ca. 72 m² oppført med bærende trekonstruksjon.
Deler av dekke er utført med beisede terrassebord, øvrige deler har dekke av betong.
Rekkverk består av stående malte bord.
Fra loftet er det utgang til overbygd balkong på ca. 6 m², med impregnert terrassebord og rekkverk av liggende bord.

INNVENDIG
Overflater består av flis, laminat, vinylbelegg og tregulv.
Det er delvis elektrisk gulvvarme i gang i 1. etasje.
På loft forekommer laminat og belegg, samt tregulv på deler av ett soverom.
VEGGER
Veggoverflater er utført med malte plater, synlige tømmervegger, malt panel og stedvis huntonittplater.
Overflater fremstår varierende i utførelse og alder.
HIMLING
Himlinger består av plater, type Symfoni, samt malt panel og malte himlingsplater.
Utførelsen varierer mellom etasjene.

ETASJESKILLER
Etasjeskiller er utført som tradisjonelt trebjelkelag mellom etasjene.
Type og mengde isolasjon er ukjent.

ANNET
Det er etablert hems med stige på ett soverom i loftsetasjen.
Eier opplyser at det tidligere har vært mus i boligen.

RADON
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre.
Ifølge NGU/geokart ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

PIPE / ILDSTED
Pipe er oppført i murstein med integrert luftekanal.
Overflate er pusset og malt i stue.
Det er tilkoblet vedovn fra 2017, montert med metallplate på gulv som gnistbeskyttelse i henhold til gjeldende krav.

KRYPKJELLER
Krypkjeller under deler av boligen.
Gulv er av støpt betong, og grunnmur er oppført i naturstein.
Plassbygde dører.

TRAPP
Innvendig tett trapp i tre mellom 1. og 2. etasje.
Trappen har rekkverk med stående spiler og opptrinn som fremstår solide og funksjonelle.

INNVENDIGE DØRER

INNVENDIGE DØRER
Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører og enkelte furudører.
I vindfang er det dør med glass og sprosser, utstyrt med dørpumpe.
Mellom gang og stue/kjøkken er det montert skyvedør.

SKAP OG OPPBEVARING
Boligen har variert fast innredning og oppbevaringsløsninger:
Skap med speil i vindfang
Skap under trapp
Hyller og skap i bod i 1. etasje
Skyvedørsgarderobe med tre dører (én med speil) plassert i gang
Ett skap på soverom i loftsetasje
Hyller og skyvedørsskap (MDF) på soverom i loftsetasje
Innredningen fremstår funksjonell og tilpasset romløsningene, med normal bruksslitasje ut fra alder.

OPPVARMING
Det er montert to panelovner i loftsetasjen.

VÅTROM
Baderommet opplyses å være fra ca. 1998.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, materialbruk eller fagmessig utførelse.
Ettersom baderommet er fra 1998, er forventet brukstid for membran og tettesjikt overskredet.
Det anbefales å planlegge rehabilitering av baderommet for å oppnå forskriftsmessig tetthet og tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader.
OVERFLATER
Vegger: Keramiske fliser.
Tak: Himlingsplater.
Gulv: Keramiske fliser med nedstøpte elektriske varmekabler som varmekilde.
TEKNISK UTFØRELSE
Sluk: Plastsluk, antatt originalt fra ca. 1998.
Tettesjikt/membran: Ikke dokumentert. Utførelse rundt sluk og rørgjennomføringer er ukjent.
Visuell kontroll viser ingen synlige lekkasjer, men på grunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes tetthet og teknisk utførelse som usikker.
Rommet mangler ventilasjon, noe som øker risiko for fukt- og muggproblemer over tid.
INNREDNING OG UTSTYR
Heldekkende servant med profilerte fronter, ettgreps blandebatteri og to overskap med speil.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin og skyllekar med underskap.
Innredningen fremstår som eldre, med slitasje og koblede, uferdige ledninger (lysarmatur)

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Benkebeslag med to stålkummer og ettgreps blandebatteri.
Fliser montert på vegg over benk.
Det er installert oppvaskmaskin av type Bosch.
Kjøkkenet har ventilator plassert i overskap, med avtrekk ført inn i eksisterende luftekanal i pipe.
Løsningen er typisk for eldre boliger og gir begrenset avtrekkseffekt sammenlignet med separat kanal eller ytterveggsavtrekk.
Innredningen fremstår som funksjonell, men med tegn til alder og normal bruksslitasje

Funksjon vurderes som tilfredsstillende ut fra alder og bruk.

VANN- OG AVLØPSRØR
Innvendige vannledninger er utført som kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system.
Fordelingsstokk for rør-i-rør er plassert på vegg i kjeller, synlig montert med blå PEX-rør og tilhørende avstengningsventiler.
Det er også eldre deler av kobberrør tilkoblet anlegget.
Innvendige avløpsledninger er utført i plast (PVC).
Rørføringene er synlige i kjeller/krypkjeller og er delvis tilkoblet eldre installasjoner.
Avløpsanlegget fremstår funksjonelt, men med varierende alder og utførelse.

VENTILASJON
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og vindu.
Ingen mekanisk avtrekk registrert.
Funksjon vurderes som enkel, men tilfredsstillende for boligens alder.

VARMEANLEGG
Det er installert luft/luft varmepumpe av merket Toshiba, eldre modell.
Varmepumpen fungerer som tilleggsvarme og bidrar til redusert energiforbruk, men har overskredet forventet levetid.
Varmtvannsbereder av type OSO, kapasitet 194 liter, produsert i 2018.
Plassert i krypkjeller på støpt underlag.
Berederen er uten synlig lekkasjesikring eller avløp fra sikkerhetsventil.

ELEKTROANLEGG
Boligen har sikringsskap med skrusikringer, hovedsikring 50 Amp.
Tilførsel via luftstrekk.
Det er både eldre og nyere deler i anlegget.
Ingen samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 1999.
Dokumentasjon på anleggets tilstand mangler.

BRANNSIKRING
Boligen er utstyrt med pulverapparat og røykvarslere.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen, og løsningen oppfyller ikke dagens krav til rømningssikkerhet

Driftsbygning



Anvendelse

Lager

Byggeår

1950

Kommentar

Antatt

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	211,0
Underetasje	160,0
SUM BTA	**371**

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger

Beskrivelse

Beskrivelse – Driftsbygning

Eldre frittstående driftsbygning, trolig oppført rundt 1950. Bygningen har tradisjonell utforming med rektangulær grunnplan og saltakkonstruksjon, samt et lavere tilbygg på den ene langsiden.

Underetasjen er oppført i plasstøpt betong, med synlige tegn til avskalling, sprekkdannelser og overflateslitasje. Overbygget er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående bordkledning og bølgeplater av metall. Fasaden er malt i rød farge, men fremstår værslitt med stedvis avflassing og misfarging.

Taket er tekket med bølgeplater av metall, stedvis rustet og med ujevn overflate. Enkelte plater mangler, og det er tegn til fukt og lekkasjer.

Innvendig
Bygningen er innredet med tradisjonell låve og silo i hoveddelen. I underetasjen finnes flere rom, inkludert et tidligere fjøs som ikke er i bruk i dag. I ett av rommene står en varmtvannsbereder, skyllekar og diverse installasjoner, men ingenting av dette er i drift.

Tilbygg
Utbygget på langsiden inneholder gang, tre innredede rom og én bod.

Gulv: Belegg, bord og laminat.

Vegger: Malte bord, malte plater og umalte bord.

Himling: Malt panel, malte bord og OSB-plater.

Bod: Ikke kledd innvendig.
Utvendig er tilbygget kledd med både stående og liggende kledning.

Vinduene i tilbygget består hovedsakelig av enkle glass, ett vindu med tolags isolerglass datert 2007. Eldre ytterdør med glassfelt.

Det er i tillegg plassert en mindre utebod utenfor bygget.

Generelt
Det er svært mye lagret i hele bygningen, noe som begrenser tilkomst og inspeksjon.
Bygningen vurderes å være i svak teknisk stand, med betydelig oppgraderings- og vedlikeholdsbehov både utvendig og innvendig.
Rehabilitering vil kreve omfattende tiltak dersom bygget skal settes i funksjonell stand.
Bygningen har liten eller ingen verdi for moderne landbruksdrift. Den kan brukes til enkel lagring, men oppfyller ikke krav til produksjon, dyrehold eller rasjonell drift.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje 2



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1960

Kommentar

Opplyst

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	3,0
SUM BTA	**3**

Standard

Bygningen vurderes å ha begrenset restlevetid uten utbedring.

Vedlikehold

Garasjen bærer preg av mangelfullt vedlikehold over lengre tid.

Beskrivelse

Garasje

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon på støpt plate av betong.
Gulv av grovstøpt betong uten overflatebehandling.
Yttervegger av enkle trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående spaltebord. Deler av bakvegg er oppført i betong mot terreng.
Bygningen har saltakkonstruksjon av plassbygde sperrer av tre, tekket med profilerte metallplater.
Garasjen har enkel leddport av tre med manuell åpner, samt malt enkel fyllingsdør i sidefelt. Det er montert enkle vinduer.
Langs terreng er det etablert støttemur av naturstein.

Registrerte avvik

Garasjen fremstår med enkel utførelse og lav standard, typisk for eldre uthusbygg.
Det er registrert slitasje og værpåvirkning på kledning, med stedvis råte og deformasjoner i bordkledningen.
Takplatene har rust og enkelte mindre hull, og det mangler takrenner.
Fyllingsdør er slitt og tar ved åpning/lukking.

Innvendig er konstruksjonene åpne og uisolerte, og det er tegn til fuktinnsig ved bakvegg mot terreng.

Bygningen vurderes å ha begrenset restlevetid uten utbedring.
Tiltak som bør vurderes er utskifting av kledning, overflatebehandling av takplater, montering av renner/nedløp og forbedring av drenering/avstand mot terreng.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

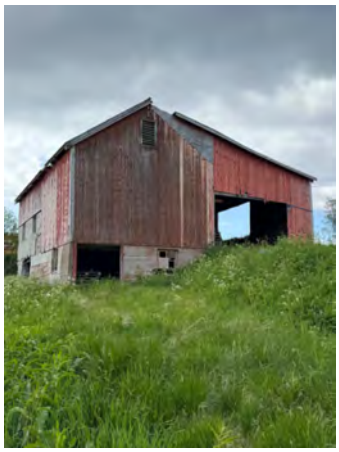
Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Låve



Anvendelse

Ingen anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Opplyst

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	160,0
Etasje 2	0,0
SUM BTA	**160**

Standard

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger, og ansees for rivingsobjekt å være

Vedlikehold

Manglende vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående låve oppført i eldre tid, trolig på 1950-tallet. Bygningen er oppført med vegger av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående kledning, og delvis grunnmur av betong i underetasje. Taket er et saltak med plassbygde sperrer og tekket med bølgeplater av metall.

Bygningen har gjennomgående sterk elde og store konstruksjonsmessige skader. Det er betydelige deformasjoner og skjevheter i bærekonstruksjonene, blant annet nedbøyninger i tak og vegger som har forskjøvet seg ut av lodd. Innvendig bærende trekonstruksjoner er svekket og delvis knekt.

Kledning er værslitt med omfattende råteskader, manglende bord og åpninger i fasaden. Taktekking er rusten, deformert og stedvis utett. Betongvegger i underetasjen har sprekker og avskallinger.

Bygningen anses å være i så dårlig teknisk stand at rehabilitering ikke er økonomisk forsvarlig. Tiltaket vurderes som et rivingsobjekt, der demontering og opprydding må påregnes før eventuell ny oppføring på tomten.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus/Teknisk rom



Anvendelse

Uthus/teknisk rom

Byggeår

2006

Kommentar

Antatt

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	18,0
SUM BTA	**18**

Standard

Bygget vurderes samlet sett til å ha enkel standard og begrenset restlevetid uten oppgradering.

Vedlikehold

Bygget har manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående uthus/teknisk rom

Bygningen har støpt gulv av betong.
Yttervegger er oppført av isoblokk og elementstein, kombinert med enkle trekonstruksjoner med stående utvendig spaltebord.
Takkonstruksjon er utført som pulttak av tre, med undertak av armert plast. I teknisk rom er det himling med gipsplater, mens øvrige deler har åpen konstruksjon.
Takrenner av plast. Utvendig er taket tekket med metallplater.

Det er registrert fukt- og soppskader i gipshimling, knust vindu, manglende bordkledning rundt åpning, samt skader på elementstein.
Videre mangler det tilfredsstillende ventilasjon i teknisk rom.

Anlegget er koblet opp mot akkumulatortank og rørføringer av kobber og plast (PEX) til gulvvarme i boligen. Installasjonen fremstår komplett med styring, temperaturmåler og tilkoblingspunkter, men anlegget er ikke i drift.

Ved befaring ble det ikke registrert synlig lekkasje, men anlegget fremstår ubenyttet over lengre tid. Det er derfor ukjent funksjon og tilstand på kjelen, pumpe, ekspansjonskar, ventiler og øvrige komponenter.

Vurdering:
Anlegget vurderes som eldre og utdatert. Det må påregnes service, kontroll og eventuelt utskifting for å kunne tas i bruk igjen.
Nyere varmeløsninger (for eksempel luft/vann- eller væske/vann-varmepumpe) vil normalt gi høyere virkningsgrad og lavere driftskostnader.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje



Anvendelse

Garasje / uthus

Byggeår

1950

Kommentar

Byggets eksakte oppføringsår er ikke dokumentert, men byggestil og utførelse indikerer at det trolig er oppført rundt 1950- tallet.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	66,0
SUM BTA	**66**

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen er frittstående og oppført som et enkelt uthus-/garasjebygg. Veggkonstruksjon av tre, utvendig kledd med stående spaltebord. Vegger er plassert direkte på stedlige natursteiner uten synlig ringmur/fundament. Gulv er av støpt betong.
Takkonstruksjon av tre, utformet som pulttak, utvendig tekket med bølgeeternitt eller tilsvarende eldre bølgeplater. Enkle plassbygde tredører og porter. Det er montert eldre enkle vinduer i tre.

– Skjevheter og setninger i vegg- og takkonstruksjon.
– Vegger fremstår værslitte med avflassing og mulige råteskader.
– Betonggulv har skjevheter, sprekker og avskalling.
– Taktekket har synlige hull og skader, med risiko for lekkasje.
– Dører og vinduer bærer preg av høy alder og slitasje – det er observert sprekk i vindusglass.

Bygget fremstår samlet sett med betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Eldre bygg



Anvendelse

Lager / uthus

Byggeår

1830

Kommentar

Opplyst

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	37,0
SUM BTA	**37**

Standard

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger

Vedlikehold

Bygget har manglende vedlikehold

Beskrivelse

Beskrivelse – Eldre uthus (verneverdig bygg fra ca. 1830)

Eldre frittstående uthus oppført omkring 1830, opplyst å være verneverdig. Bygningen har tradisjonell utforming med rektangulær grunnplan og saltakkonstruksjon.

Konstruksjonen er oppført i bindingsverk og tømmer, stedvis med enkle stående bord som ytterkledning. Kledningen er rødmalt, men sterkt værslitt med avflassing og synlige råteskader, særlig langs nedre bord og ved hjørner. Enkelte vinduer har eldre rammer med sprukket eller manglende glass.

Taket er tekket med bølge-eternittplater. Undertaket består av trebord som viser tydelige tegn til fuktpåvirkning og råteskader. Flere plater i tekkingen er skadet eller mangler, og det er stedvis åpninger som har gitt inntrenging av nedbør. Innvendig består takkonstruksjonen av plassbygde sperrer og åser av ubehandlet treverk. Det er registrert aldring, svikt og fuktslitasje, men deler av konstruksjonen fremstår fortsatt intakt og vitner om solid, tradisjonelt håndverk.

Bygningen står på grunnmur av naturstein og stedvis støpt såle. Fundamentet har ujevn setning og noe helling.

Innvendig bærer bygget preg av å ha vært brukt som lager, med enkle tregulv, åpen himling og synlige bjelker.

Bygningen har antikvarisk og kulturhistorisk verdi som representant for tradisjonell byggeskikk i området. Det anbefales å vurdere bevaring, eventuelt med fokus på sikring av bærekonstruksjoner og vern av originale materialer.

Bygningen har betydelig vedlikeholdsbehov, men fremstår som et autentisk og kulturhistorisk viktig element i landskapet.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

1950

Kommentar

Antatt

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	25,0
SUM BTA	**25**

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har etterslipp på vedlikehold og påkostninger må påregnes.

Beskrivelse

Beskrivelse – Naust

Frittstående naust oppført i trekonstruksjon, beliggende i svakt skrånende terreng med enkel adkomst. Bygningen har rektangulær grunnform og saltakkonstruksjon.

Vegger er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med både metallplater og stående bordkledning. Kledningen har stedvis slitasje, misfarging og værpåvirkning, men står fortsatt funksjonell.

Taket er tekket med bølgeplater av metall. Undertaket består av eldre taktrobord som viser misfarging og stedvis råteskader.
Det er registrert skjevheter i konstruksjonen og enkelte ujevnheter i bæresystemet.

Bygningen er fundamentert direkte på mark uten synlig grunnmur. Det er ikke observert vesentlige setninger, men konstruksjonen fremstår ujevn som følge av alder og manglende vedlikehold.

Innvendig er bygningen uinnredet og brukt som lager- eller båthus, uten installasjoner for strøm..

Naustet vurderes som et enkelt bygg av eldre dato, med tydelige tegn til aldring og fuktpåvirkning. Det har større vedlikeholdsbehov, men fremstår fortsatt stående og delvis funksjonelt for enkel lagring.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 1 600 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 3 650 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	**Kr.**	**950 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**950 000**

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Kårbolig	3 400 000	4	6	800 000
Driftsbygning	1 850 000	2	2	50 000
Garasje 2	200 000	3	6	40 000
Låve	640 000	0	1	
Uthus/Teknisk rom	130 000	5	6	40 000
Garasje	330 000	3	6	50 000
Eldre bygg	220 000	2	3	10 000
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**990 000**

Markedsvurdering

Eiendommen har en attraktiv og naturskjønn beliggenhet i Kobbvika, Efjord, men ligger i et område med begrenset etterspørsel etter landbrukseiendommer. Markedet preges av få omsetninger og et smalt kjøpersegment, hovedsakelig lokale kjøpere og interessenter med tilknytning til området.

Bygningsmassen har høy alder og varierende teknisk stand, og deler av bebyggelsen har lav driftsrelevans. Verdien knytter seg i hovedsak til tomt, våningshus og kårbolig, samt beliggenhet med nærhet til sjø og natur.

Basert på samlet vurdering av beliggenhet, tilstand, bruksmuligheter og markedsforhold, antas realistisk markedsverdi å ligge rundt

Kr 2 800 000

Miljø og bærekraft

Miljøtiltak

Det er ikke opplyst noen miljøtiltak som omfatter eiendommen.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gårdskart			Gjennomgått		Ja
Grunnbok			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkelopplysninger			Gjennomgått		Ja
Arealplan hyttefelt			Gjennomgått		Ja

Forutsetninger

Egne forutsetninger

På oppdrag fra Advokat Kjartan Wiik er Ofoten Takstforretning AS anmodet om å avholde takst over eiendommen.
Oppgitte arealer for eiendommen er tatt ut fra gårdskart.
Oppdraget er definert til fastsettelse av salgskost over eiendommen. Ved verdifastsettelse er det tatt utgangspunkt i konsesjonsloven av 28.nov 2003 nr. 98, som regulerer omsetningen av fast eiendom på det frie marked.
§1 sier: Denne lov har som formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest ganglige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:
1 Landbruksnæringen.
2 Behov for utbyggingsgrunn
3 Allmenne naturvern- og friluftsinteresser
4 En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedr. fast eiendom
Som bestemmelsene viser har §1 i konsesjonsloven generelle retningslinjer for hvilken utnytting eller bruk av eiendommen verdsettelse ved konsesjon skal bygge på.
Verdiansettelse etter konsesjonsloven §9 og §9 a samt Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 for verdsettelse av konsesjonspliktig
eiendomservervelse.
Disse retningslinjene legges til grunn ved takstberegningen.
Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent for rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter.
Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstmann verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstår på befaringen.
Denne taksten oppfyller ikke kravene til en tilstandsrapport basert på ny forskrift.

Matrikkelopplysninger – Gnr 305 Bnr 1 – Kobbvik, Efjord

Kommune: Narvik kommune
Gårds- og bruksnummer: 305/1
Bruksnavn: Kobbvik
Adresse: Efjordveien 709, 8540 Ballangen
Grunnkrets: Langvåg
Kirkesogn: Ballangen
Valgkrets: Ballangen
Skolekrets: Ytre Efjord

Bygninger registrert i matrikkelen

Bygningsnummer	Type	Status	Kulturminne	Næringsgruppe
189381158-0	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske
189381182-0	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske
189381190-0	Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Bolig
189381930-0	Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske
300459415-0	Garasje/uthus anneks til bolig	Bygning revet/brent	Nei	Annet som ikke er næring

Teiger (grunnarealer)

Eiendommen består av flere teiger med samlet areal ca. 3 010 dekar, fordelt som følger:

- Teig 1 – 1 124 312,7 m^2 (hovedteig)
- Teig 2 – 303 493,3 m^2
- Teig 3 – 32 537,9 m^2
- Teig 4 – 313 826,8 m^2
- Teig 5 – 1 302 079,3 m^2
- Teig 6 – 2 140,5 m^2
- Teig 7 – 209 442,2 m^2

Arealmerknader: Noen fiktive grenser og hjelpegrenser mot vannkant. Eiendommen omfatter jordbruks-, skogbruks- og utmarksarealer.

Kilde: Matrikkelutskrift fra Narvik kommune – hentet 2025.

Matrikkelopplysninger – Gnr 305 Bnr 2 – Kobbvik Nordre, Efjord

Kommune: Narvik kommune
Gårds- og bruksnummer: 305/2
Bruksnavn: Kobbvik Nordre
Adresse: Efjordveien 713, 8540 Ballangen
Grunnkrets: Langvåg
Kirkesogn: Ballangen
Valgkrets: Ballangen
Skolekrets: Ytre Efjord

Bygninger registrert i matrikkelen

Bygningsnummer	Type	Status	Kulturminne	Næringsgruppe
189381166-0	Våningshus	Tatt i bruk	Nei	Bolig
189381166-1	Tilbygg	Tatt i bruk	Nei	Bolig
189381174-0	Garasje/uthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Annet som ikke er næring

Teiger (grunnarealer)

Eiendommen består av flere teiger med samlet areal ca. 3 010 dekar, fordelt som følger:

- Teig 1 – 1 124 312,7 m^2
- Teig 2 – 303 493,3 m^2
- Teig 3 – 32 537,9 m^2
- Teig 4 – 313 826,8 m^2
- Teig 5 – 1 302 079,3 m^2
- Teig 6 – 2 140,5 m^2
- Teig 7 – 209 442,2 m^2

Arealmerknader: Noen fiktive grenser og hjelpegrenser mot vannkant. Eiendommen omfatter jordbruks-, skogbruks- og utmarksarealer.

Kilde: Matrikkelutskrift fra Narvik kommune – hentet 2025.

Matrikkelopplysninger – Gnr 305 Bnr 5 – Rydberg, Efjord

Kommune: Narvik kommune
Gårds- og bruksnummer: 305/5
Bruksnavn: Rydberg
Adresse: Efjordveien 715, 8540 Ballangen
Grunnkrets: Langvåg
Kirkesogn: Ballangen
Valgkrets: Ballangen
Skolekrets: Ytre Efjord

Bygninger registrert i matrikkelen

Bygningsnummer	Type	Status	Kulturminne	Næringsgruppe
20632682-0	Naust/båthus/sjøbu	Tatt i bruk	Nei	Annet som ikke er næring
20634820-0	Naust/båthus/sjøbu	Tatt i bruk	Nei	Annet som ikke er næring
20627637-0	Fritidsbygg (hytter/sommerh.)	Bygning revet/brent	Nei	Annet som ikke er næring
20627395-0	Fritidsbygg (hytter/sommerh.)	Bygning revet/brent	Nei	Annet som ikke er næring
18938246-0	Fritidsbygg (hytter/sommerh.)	Bygning revet/brent	Nei	Annet som ikke er næring

Teiger (grunnarealer)

Eiendommen består av åtte teiger med samlet areal ca. 3 025 dekar, fordelt som følger:

- Teig 1 – 1 124 312,7 m^2
- Teig 2 – 303 493,3 m^2
- Teig 3 – 62 138,1 m^2
- Teig 4 – 32 537,9 m^2
- Teig 5 – 313 826,8 m^2
- Teig 6 – 1 302 079,3 m^2
- Teig 7 – 2 140,5 m^2
- Teig 8 – 209 442,2 m^2

Arealmerknader: Noen fiktive grenser og hjelpegrenser mot vannkant. Eiendommen består av jordbruks-, skogbruks-, og utmarksarealer med strandlinje og bebyggelse.

Kilde: Matrikkelutskrift fra Narvik kommune – hentet 2025.



Tegnforklaring

- Plangrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert senterlinje
- Turvei / Sti
- Regulert tomtegrense

AREALFORMÅL

- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1120 - Fritidsbebyggelse
- 1122 - Fritidsbeb. - konsentrert
- 2011 - Kjøreveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2082 - Parkeringsplasser
- 5110 - Landbruksformål
- 5130 - Friluftsformål
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Virkeområde for skriftlig bestemmelse

HENSYNSSONE

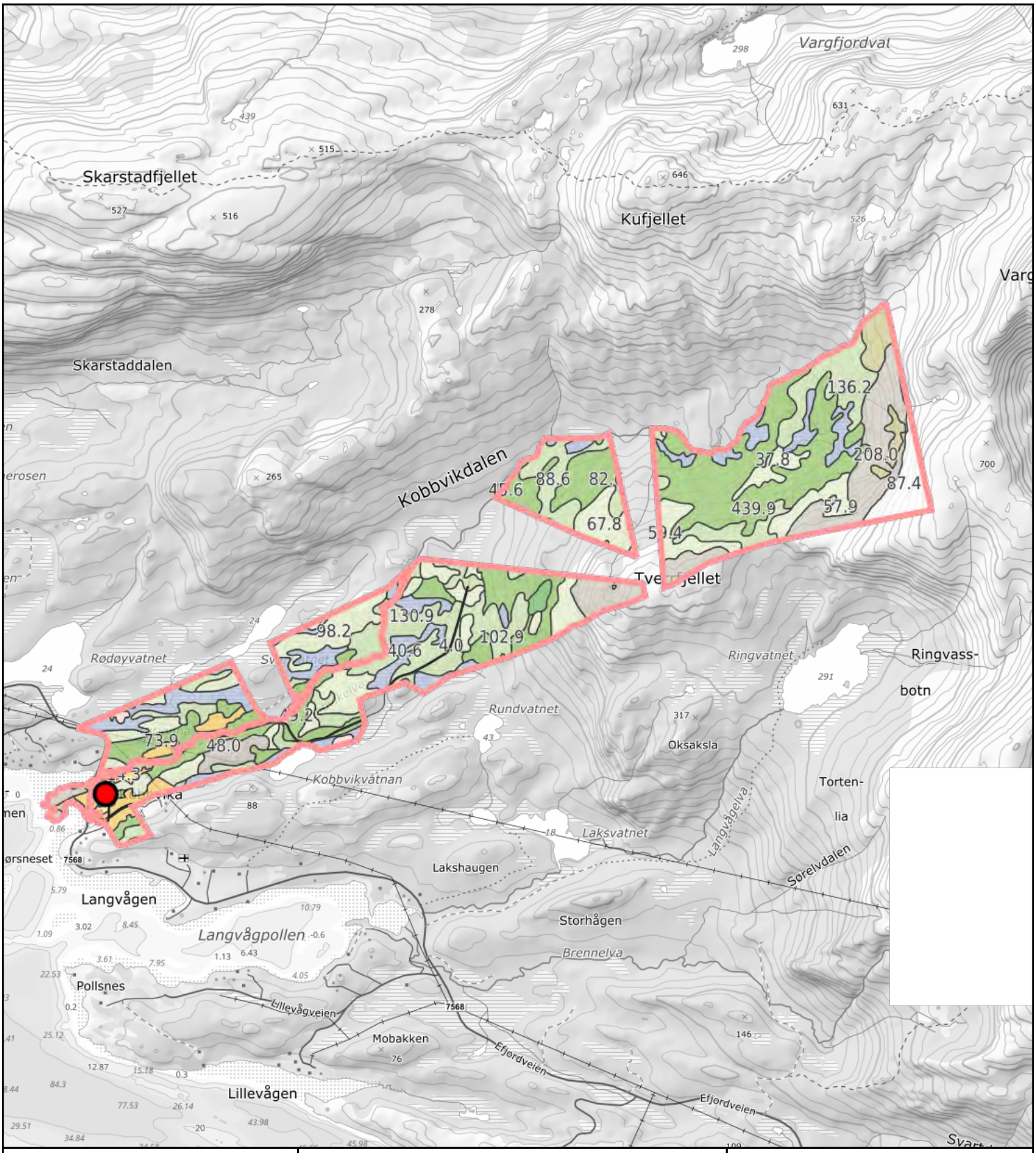
- Høyspent

Kartgrunnlag: FKB, Ortofoto og ØK-raster
Plandata er digitalisert fra FKB, Ortofoto og ØK-raster
Digitalisering, redigering og grafisk utforming utført av Allskog
Ekvidistanse 5 m
Kartmålestokk:

1:2 000

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR KOBBVIK OG SVANVASSELVA HYTTEOMRÅDE	Kartprodusent: Allskog 28.08.09		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN-OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra ... til ...			
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak: 30.09.10	52/10		Un
PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
Revidert den 03.09.09 Revidert 28.08.2010			

ALLSKOG
SKOGEIERE NORDAFJELLS



0 200 400 600m
Målestokk 1: 30000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 10.11.2025 14:55
Eiendomsdata verifisert: 10.11.2025 14:52

GÅRDSKART 1806-305/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
305/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	85.3	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	8.1	93.4
S	Skog av særs høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	16.0	
M	Skog av middels bonitet	941.3	
L	Skog av lav bonitet	702.0	1659.3
i	Uproduktiv skog	600.7	
≒	Myr uten skog	343.3	
	Åpen jorddekt fastmark	94.8	
	Åpen grunnlendt fastmark	377.4	1416.2
	Bebygd, samf., vann, bre	31.2	
	Ikke kartlagt	87.4	118.6
	Sum	3287.5	3287.5

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Norsk takst

Tilstandsrapport

Efjordveien 709, 8540 BALLANGEN

NARVIK kommune

gnr. 305, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 23.06.2025 **Rapportdato:** 04.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20495-1369 **Referansenummer:** PP4589

Autorisert foretak: Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørn Erik Garnes

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.

Rapportansvarlig



Jørn Erik Garnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@ofotentakst.net
415 61 324

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

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 byggeregler

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 eksemplarfremstilling 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.

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med blandet standard og alder, hvor enkelte konstruksjoner og tekniske installasjoner har behov for oppgradering eller vedlikehold.
Bygningen bærer preg av normal aldring, med flere deler som har overskredet forventet brukstid og begrenset dokumentasjon på utførelse.

Det er registrert fuktavvik på bad med forhøyede måleverdier og manglende ventilasjon, samt flere ufagmessige utførelser på vann- og avløpsanlegg.
Dreneringen antas fra byggeår og vurderes å ha redusert effekt.
Ytterkledning, beslag, vinduer og dører viser stedvis slitasje og behov for vedlikehold.
Innvendige overflater har normal bruksslitasje, med enkelte skjevheter i gulv og riss i vegger og himlinger.
Tekniske installasjoner som varmepumpe (eldre moElektroanlegget er eldre med skrusikringer, uferdige ledninger og manglende samsvarserklæring.
Det er behov for full elektrisk gjennomgang og oppgradering, da dagens løsning ikke oppfyller forskriftsmessig sikkerhetsnivå, og vannrør/avløp nærmer seg eller har passert teknisk levetid.
Septiktank og brønn er private, med ukjent alder og tilstand.

Boligen vurderes som funksjonell, men med behov for løpende vedlikehold, modernisering og delvis rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav til komfort, sikkerhet og teknisk standard.

Enebolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

TAKTEKKING

Taket er tekket med metallplater.
Befaring ble utført fra bakkenivå på grunn av manglende adkomst.
Pipebeslaget er utført med blyinnføring mot taktekkingen for å sikre tett overgang.
Det er etablert vindskibeslag og kilrennebeslag i metall som gir beskyttelse mot vanninntrenging i utsatte overganger.

Takrenner og nedløp er utført i plast.

TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er av saltakstype, antatt utført i treverk med sperrer og åser. Tilbygg med sperrer.
Isolasjonsmengde og utførelse er ukjent.
Konstruksjonen fremstår som gjenbygget, og det er ikke tilgang til kaldloft eller inspeksjonsrom for nærmere vurdering.

YTTERVEGGER

Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon, med nyere tilbygg og deler utført i bindingsverk.
Isolasjonsmengde og utførelse er ukjent.
Utvendig kledning består av stående bordkledning av treverk.
Overflatebehandling fremstår ujevn, med partier som er malt og andre som er ubehandlet.

VINDUER

Vinduer er utført i malt treverk med varierende alder og utførelse:

De fleste vinduer har 2- og 3-lags isolerglass fra henholdsvis 1981 og 1984.

I stue er det montert 3-lags vindu fra 2017.

På bad er det vindu med 2-lags glass fra 1998.

Vinduenes funksjon vurderes som tilfredsstillende ut fra alder og bruk, men det er registrert tegn til slitasje på enkelte enheter.

DØRER

Hoveddør er utført i teak med glassfelt og utstyrt med Yale Doorman smartlås.
Boligen har balkongdør i stue med heve-/skyvefunksjon og 3-lags isolerglass fra 2017.
Balkongdør i loftsetasje har 2-lags glass, opplyst montert i 2005.
Dørene fremstår funksjonelle, men med enkelte tegn til slitasje og mangler ved utførelse og vedlikehold.

VERANDA / BALKONG

Veranda på ca. 72 m² oppført med bærende trekonstruksjon.
Deler av dekke er utført med beisede terrassebord, øvrige deler har dekke av betong.
Rekkverk består av stående malte bord.

Fra loftet er det utgang til overbygd balkong på ca. 6 m², med impregnert terrassebord og rekkverk av liggende bord.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av flis, laminat, vinylbelegg og tregulv.
Det er delvis elektrisk gulvvarme i gang i 1. etasje.
På loft forekommer laminat og belegg, samt tregulv på deler av ett soverom.

VEGGER

Veggoverflater er utført med malte plater, synlige tømmervegger, malt panel og stedvis huntonittplater.
Overflater fremstår varierende i utførelse og alder.

HIMLING

Himlinger består av plater, type Symfoni, samt malt panel og malte himlingsplater.
Utførelsen varierer mellom etasjene.

ETASJESKILLER

Etasjeskiller er utført som tradisjonelt trebjelkelag mellom etasjene.
Type og mengde isolasjon er ukjent.

ANNET

Det er etablert hems med stige på ett soverom i loftsetasjen.
Eier opplyser at det tidligere har vært mus i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre.
Ifølge NGU/geokart ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

PIPE / ILDSTED

Pipe er oppført i murstein med integrert luftekanal.
Overflate er pusset og malt i stue.
Det er tilkoblet vedovn fra 2017, montert med metallplate på gulv som gnistbeskyttelse i henhold til gjeldende krav.

KRYPKJELLER

Krypkjeller under deler av boligen.
Gulv er av støpt betong, og grunnmur er oppført i naturstein.
Plassbygde dører.

TRAPP

Innvendig tett trapp i tre mellom 1. og 2. etasje.
Trappen har rekkverk med stående spiler og opptrinn som fremstår solide og funksjonelle.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører og enkelte furudører.
I vindfang er det dør med glass og sprosser, utstyrt med dørpumpe.
Mellom gang og stue/kjøkken er det montert skyvedør.

SKAP OG OPPBEVARING

Boligen har variert fast innredning og oppbevaringsløsninger:

Skap med speil i vindfang

Skap under trapp

Hyller og skap i bod i 1. etasje

Skyvedørsgarderobe med tre dører (én med speil) plassert i gang

Ett skap på soverom i loftsetasje

Hyller og skyvedørsskap (MDF) på soverom i loftsetasje

Innredningen fremstår funksjonell og tilpasset romløsningene, med normal bruksslitasje ut fra alder.

OPPVARMING

Det er montert to panelovner i loftsetasjen.

VÅTROM Gå til side

Baderommet opplyses å være fra ca. 1998.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, materialbruk eller fagmessig utførelse.

Ettersom baderommet er fra 1998, er forventet brukstid for membran og tettesjikt overskredet.
Det anbefales å planlegge rehabilitering av baderommet for å oppnå forskriftsmessig tetthet og tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader.

OVERFLATER

Vegger: Keramiske fliser.
Tak: Himlingsplater.
Gulv: Keramiske fliser med nedstøpte elektriske varmekabler som varmekilde.

TEKNISK UTFØRELSE

Sluk: Plastsluk, antatt originalt fra ca. 1998.
Tettesjikt/membran: Ikke dokumentert. Utførelse rundt sluk og rørgjennomføringer er ukjent.

Visuell kontroll viser ingen synlige lekkasjer, men på grunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes tetthet og teknisk utførelse som usikker.

Rommet mangler ventilasjon, noe som øker risiko for fukt- og muggproblemer over tid.

INNREDNING OG UTSTYR

Heldekkende servant med profilerte fronter, ettgreps blandebatteri og to overskap med speil.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin og skyllekar med underskap.
Innredningen fremstår som eldre, med slitasje og koblede, uferdige ledninger (lysarmatur).

FUKTMÅLING

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilstøtende tømmerkonstruksjoner i våtsone.

Overflatesøk ble utført med Protimeter for vurdering av fukt i gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Målingene er gjennomført på representative punkter:

Målepunkt	Målt verdi	Vurdering
Ved toalett	99,9	Svært høyt fuktnivå (våt sone)
Under dusj	24,8	Forhøyet fuktnivå

Resultatene indikerer fuktpåvirkning i gulv, og tilstanden vurderes som kritisk i områder rundt sluk og toalett.

TILSTAND OG AVVIK

Forventet levetid for tettesjikt og sluk er overskredet.

Manglende ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Forhøyede fuktverdier registrert.

Utdaterte overflater og innredning.

Ingen dokumentasjon på utførelse.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Benkebeslag med to stålkummer og ettgreps blandebatteri.
Fliser montert på vegg over benk.

Det er installert oppvaskmaskin av type Bosch.
Kjøkkenet har ventilator plassert i overskap, med avtrekk ført inn i eksisterende luftekanal i pipe.
Løsningen er typisk for eldre boliger og gir begrenset avtrekkseffekt sammenlignet med separat kanal eller ytterveggsavtrekk.

TILSTAND

Innredningen fremstår som funksjonell, men med tegn til alder og normal bruksslitasje.
Funksjon vurderes som tilfredsstillende ut fra alder og bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN- OG AVLØPSRØR

Innvendige vannledninger er utført som kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system.
Fordelingsstokk for rør-i-rør er plassert på vegg i kjeller, synlig montert med blå PEX-rør og tilhørende avstengningsventiler.
Det er også eldre deler av kobberrør tilkoblet anlegget.

Innvendige avløpsledninger er utført i plast (PVC).
Rørføringene er synlige i kjeller/krypkjeller og er delvis tilkoblet eldre installasjoner.
Avløpsanlegget fremstår funksjonelt, men med varierende alder og utførelse.

Tilstandsgrad: TG2 – Eldre anlegg, delvis ufagmessig utførelse og overskredet forventet levetid på enkelte deler.

VENTILASJON

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og vindu.
Ingen mekanisk avtrekk registrert.
Funksjon vurderes som enkel, men tilfredsstillende for boligens alder.

Tilstandsgrad: TG2 – Begrenset ventilasjon, risiko for varierende luftkvalitet.
Tiltak: Vurder etablering av mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

VARMEANLEGG

Det er installert luft/luft varmepumpe av merket Toshiba, eldre modell.
Varmepumpen fungerer som tilleggsvarme og bidrar til redusert energiforbruk, men har overskredet forventet levetid.

Varmtvannsbereder av type OSO, kapasitet 194 liter, produsert i 2018.
Plassert i krypkjeller på støpt underlag.
Berederen er uten synlig lekkasjesikring eller avløp fra sikkerhetsventil.

Tilstandsgrad: TG2 – Eldre varmepumpe, manglende lekkasjesikring på bereder.

ELEKTROANLEGG

Boligen har sikringsskap med skrusikringer, hovedsikring 50 Amp.
Tilførsel via luftstrekk.
Det er både eldre og nyere deler i anlegget.
Ingen samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 1999.
Dokumentasjon på anleggets tilstand mangler.

Tilstandsgrad: TG3 – Ufullstendig dokumentasjon, eldre installasjoner og potensielle sikkerhetsavvik.
Tiltak: Elektrisk anlegg må gjennomgås og utbedres av autorisert elektriker.

BRANNSIKRING

Boligen er utstyrt med pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

BYGGEGRUNN OG DRENERING

Byggegrunn består av fjell.
Det antas drenering fra byggeår, uten dokumentasjon på oppbygging eller eventuell senere utskifting.
Effekten vurderes som begrenset grunnet alder.

Tilstandsgrad: TG2 – Eldre dreneringssystem med usikker funksjon.

GRUNNMUR

Grunnmur er oppført i betong, naturstein og upusset Lecablokker.
Muren fremstår stedvis ujevn og ubehandlet.
Ingen synlige tegn til alvorlige skader ble registrert ved befaring, men alder tilsier behov for løpende vedlikehold.

Tilstandsgrad: TG2 – Eldre konstruksjon med begrenset fuktsikring.

FORSTØTNINGSMURER OG TRAPPER

Det er oppført forstøtningsmurer av naturstein på eiendommen, delvis som avgrensing mot terreng og hage.
Murene har eldre utførelse med tørrstablet stein og varierer noe i høyde og bredde.
Det er også støpte trapper i betong.
Murene har stedvis mose- og algevekst samt mindre forskyvninger.

Tilstandsgrad: TG2 – Redusert funksjon og behov for vedlikehold.

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og enkelte beplantninger.
Eiendommen ligger flott til i tilnærmet flatt til lett skrånende terreng mot sjøen, med gode sol- og lysforhold.
Utearealene fremstår åpne, med god adkomst og brukbar hageflate.

UTVENDIG VANN- OG AVLØPSANLEGG

Utvendige avløpsledninger er utført i plast (PVC).
Alder og nøyaktig utførelsesår er ukjent.
Avløpet er tilknyttet privat septiktank.
Vannforsyning skjer fra privat grunnborret brønn, med vannledning av plast.
Ingen dokumentasjon på utførelse, dybde eller frostfri legging foreligger.

Avløpsvann føres til privat septiktank av ukjent type, materiale og alder.
Anleggene antas å være eldre, med usikker funksjon og renseeffekt.

Tilstandsgrad: TG2 – Ukjent alder og dokumentasjon, privat VA-anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

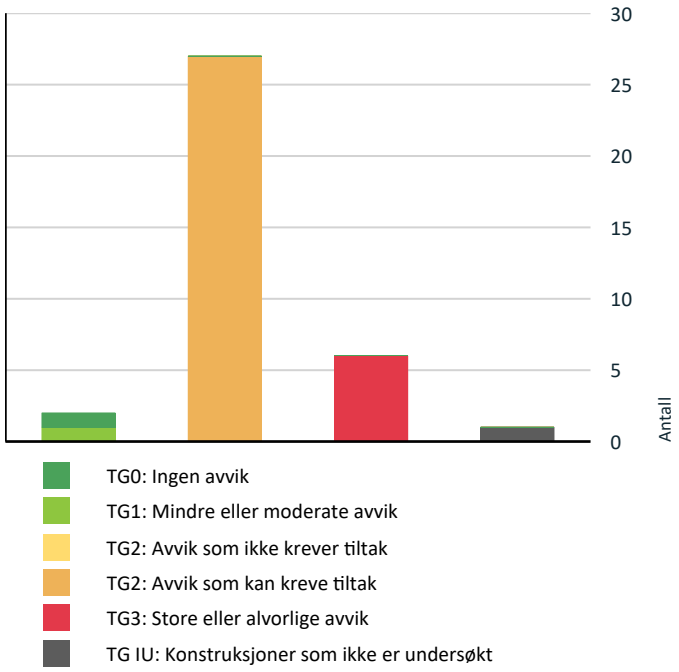
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt bygningstegninger, byggemeldinger eller ferdigattest, og det er ukjent om slik dokumentasjon eksisterer.
Det anbefales å innhente kommunal informasjon for å avklare bygningens godkjente arealer, tiltak og status i offentlig byggesaksarkiv.

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

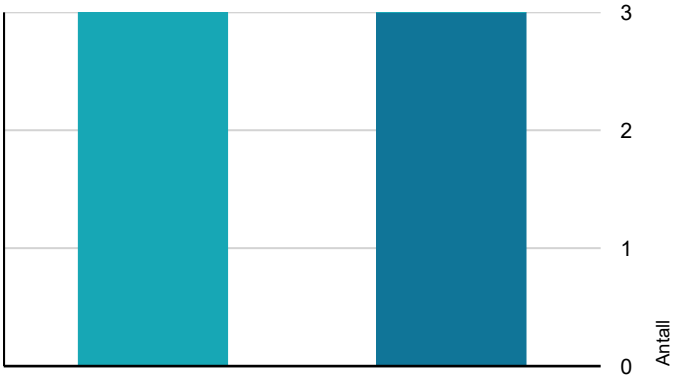
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om eventuell isolasjon i yttervegger, etasjeskillere og takkonstruksjon er gitt muntlig av eier/representant til stede ved befaring. Det samme gjelder informasjon om årstall for påkostninger og oppgraderinger.

Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring og byggeskikk typisk for oppført byggeår, der konstruksjoner ikke har vært tilgjengelige for kontroll.

Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2 (TG2) er ikke inkludert i denne rapporten, da det ikke er et krav i henhold til gjeldende forskrift. Estimater må eventuelt bestilles som tillegg.

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar ikke forhold eller opplysninger som finnes her, med mindre det framkommer av takstdokumentet. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens
verdi enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres
visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne
konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant. Areal kan avvike noe. Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert råteskade i rekkverk på balkong tilknyttet loftsetasje.

Overflatebehandlinger viser tegn til slitasje, spesielt på værutsatte deler.

Vedlikeholdsbehov vurderes som påregnelig grunnet alder og eksponering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er utført stikkmålinger med laser for å vurdere høydeforskjeller i gulvflater. Målingene viser følgende:
1 etg
Gang: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm. Totalt gjennom hele rommet = 10 mm
Stue/kjøkken: Skjevhet innenfor 2 m = 20 mm. Totalt gjennom hele rommet = 20 mm
Loft:
Loftsstue: Skjevhet innenfor 2 m = 16 mm. Totalt gjennom hele rommet = 16 mm
Soverom 1: Skjevhet innenfor 2 m = 25 . Totalt gjennom hele rommet = 25 mm
Soverom 2: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm. Totalt gjennom hele rommet = 10 mm
Soverom 3: Skjevhet innenfor 2 m = 30 . Totalt gjennom hele rommet = 30 mm
Soverom 4: Skjevhet innenfor 2 m = 13 mm

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er overkledd på kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligen har sikringsskap med skrusikringer, hovedsikring 50 Amp.
Anlegget har luftstrekk som tilførsel.
Det ble observert både eldre installasjoner og nyere tilkoblinger.
Det foreligger ingen samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 1999, og dokumentasjon på anleggets tilstand mangler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet mangler ventilasjon, noe som medfører risiko for fukt- og kondensdannelse ved normal bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er derfor ikke mulig å foreta vurdering av materialkvalitet, lufting, isolasjon, eventuelle fuktskader eller svikt i konstruksjon.

Vurdering er kun basert på alder og visuelle observasjoner fra underliggende etasjer.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner har punktvise lekkasjer.

Ett eller flere nedløp mangler eller fungerer ikke etter hensikten.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er avvik:

Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen fremstår stedvis værslitt, med oppsprekking og slitasje i overflaten.

Manglende kassbord ved veranda/loft, og resterende deler fremstår umalt eller mangelfullt overflatebehandlet.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene fremstår stedvis slitte, med oppsprekking i trevirket.

Det er registrert fuktmerker på enkelte karmer, som indikerer kondens eller mindre utettheter.

Alder på hoveddelen av vinduene tilsier at forventet brukstid er vesentlig overskredet.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer på enkelte dører.

Karm og dørblad viser stedvis værslitasje og oppsprekking i trevirket utvendig.

Enkelte dører mangler beslag under dørterskel, noe som kan gi risiko for vanninntrenging.

Det er registrert fuktmerker på dør i vindfang.

Balkongdør i loftsetasje mangler innvendig listverk og fremstår uferdig.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er påvist fuktskader på overflater.

Gulv:

Stedvis knirk i gulv.

Løse fliser i vindfang.

Mindre skader og slitasje på gulv i gang.

Laminatgulv i stue og kjøkken har skader, forskyvning i skjøter og generelt slitt overflate.

Fuktskade registrert i gulv på loftsstue.

Stedvis manglende listverk.

Skader og slitasje i gulvbelegg på loft.

Generelt merkbare skjevheter i etasjeskiller.

Vegger:

Riss og sprekker observert i gang, stue, kjøkken og soverom.

Fuktskader registrert på vegg i loftsstue.

Himling:

Fuktskader observert i himling i gang.

Stedvis manglende taklister.

Riss og mindre sprekker i himling på soverom loft.

Annet:

Tidligere aktivitet av mus indikerer behov for kontroll og tetting av gjennomføringer.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er stedvis registrert forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen kan være påvirket av fuktskader.

Krypkjelleren har begrenset ventilasjon og tilgjengelighet, noe som gjør det vanskelig å foreta full vurdering av omfang og årsak.

Potensiell risiko for mikrobiell vekst og treverkspåvirkning i fuktutsatte soner.

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndlist vurderes som et sikkerhetsavvik i forhold til dagens krav til brukssikkerhet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Enkelte dører tar i karm eller terskel ved åpning/lukking.

Manglende foring og listverk ved dør til soverom på loft.

Overflatebehandling og tilpasning varierer, og enkelte dører fremstår slitt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er registrert ufagmessig utførelse på deler av vanninstallasjonen.
Rørføringer og sammenkoblinger mellom rørtyper bærer preg av improvisert tilpasning og manglende festepunkter.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vannrør er overskredet, særlig for kobberrør.

Det er uklart om gjennomføringer og tilkoblinger er utført etter forskriftsmessig standard

Manglende dokumentasjon på utførelse og trykktesting.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert ufagmessig utførelse av avløpsledninger, herunder uprofesjonelle skjøter, bruk av uegnede festemidler og manglende støttepunkt for rør.

Enkelte overganger mellom rørtyper fremstår provisoriske og ikke forskriftsmessig tettet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsrørene er overskredet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller rehabilitering av avløpssystemet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumpen er av eldre modell, og forventet levetid er overskredet.

Enheten fremstår tilsmusset og kan ha redusert effekt og virkningsgrad.

Ukjent servicehistorikk og vedlikeholdstilstand.

Teknisk standard og energieffektivitet er lavere enn dagens modeller.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Manglende synlig lekkasjesikring / avløp fra sikkerhetsventil vurderes som avvik fra dagens forskriftskrav.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Ingen dokumentasjon på utførelse, drensrørtype eller inspeksjon foreligger.

Risiko for redusert dreneringseffekt og fuktpåvirkning mot grunnmur vurderes som moderat til høy.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er avvik:

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert alge- og mosevekst, samt begroing, særlig på trapp og deler av muren.

Enkelte partier har forskyvninger og utglidning i steinrekker, trolig som følge av tele og alder.

Manglende vedlikehold og rensing av fuger og overflater.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Det er avvik:

Røranleggene har ukjent alder og tilstand, og forventet levetid kan være overskredet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvalitet eller kapasitet for brønnvann.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Det er avvik:

Type, alder og tilstand på septiktanken er ukjent.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller godkjenning av anlegget.

Risiko for redusert renseeffekt og lekkasjer kan ikke utelukkes.

Forventet brukstid for eldre septiktanker (30–40 år) kan være overskredet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.
Det er avvik:

Innredningen viser tydelig slitasje og alderspreg, med riss og misfarging i servanten.

Elektrisk lys over servant er frakoblet, og løse ledninger henger synlig i skap (se bilder).

Eldre overflater og komponenter har overskredet forventet levetid.

Det er indikasjoner på generelt behov for vedlikehold og oppgradering av baderomsinnredningen.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert unormalt høye fuktverdier i gulv ved toalett og forhøyede verdier under dusj, som indikerer aktiv eller tidligere fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Manglende ventilasjon og eldre utførelse uten dokumentert tettesjikt øker risikoen for skjulte fuktskader i gulv og tilstøtende bygningsdeler.

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Avtrekk via pipe gir redusert luftstrøm og økt risiko for avsetninger i kanal.

Det er usikkert om tilkoblingen er utført med korrekt tetning og tilbakeslagssikring.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1917

Kommentar
Opplyst. tilbygd i senere år.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt over tid. Noe slitasje og alderstegn er likevel forventet, og enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygd. Opplyst årstall.
1998	Tilbygg	Tilbygd. Opplyst årstall.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater.
Beskitiget fra bakkenivå pga manglende adkomst.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner er utført i plast med tilhørende nedløp.
Pipebeslaget er utført med blyinnføring mot taktekkingen for å sikre tett overgang.
Det er etablert vindskibeslag og kilrennebeslag i metall som gir beskyttelse mot vanninntrenging i utsatte overganger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Ett eller flere nedløp mangler eller fungerer ikke etter hensikten.

Konsekvens/tiltak

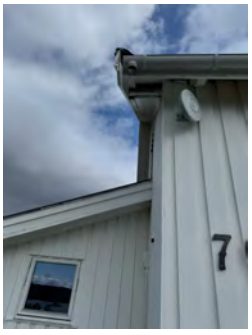
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Lokal utbedring må utføres.

Etabler snøfangere på utsatte takflater for å hindre snøras og skader på personer eller utstyr.

Monter fast og godkjent adkomst for feier (stigetrinn/plattform).

Vurder utskifting eller utbedring av takrenner, nedløp og beslag som viser tegn til lekkasje eller slitasje.

Rens og kontroller alle vannavrenningspunkter for å sikre fri gjennomstrømning og funksjon.





Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon, med nyere tilbygg og deler utført i bindingsverk.
Isolasjonsmengde og utførelse er ukjent.
Utvendig kledning består av stående bordkledning av treverk. Overflatebehandling fremstår ujevn, med partier som er malt og andre som er ubehandlet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er avvik:

Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen fremstår stedvis værslitt, med oppsprekking og slitasje i overflaten.

Manglende kassbord ved veranda/loft, og resterende deler fremstår umalt eller mangelfullt overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet kledning bør skiftes ut, og øvrige værslitte flater bør utbedres og overflatebehandles på nytt.

Det anbefales montering av manglende kassbord for å sikre beskyttelse mot nedbør og fullføre fasadeuttrykket.

Hele ytterveggsflaten bør kontrolleres for eventuelle underliggende skader, spesielt i nedre deler og værutsatte soner.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av saltakstype, antatt utført i treverk med sperrer og åser. Tilbygg med sperrer.
Isolasjonsmengde og utførelse er ukjent.
Konstruksjonen fremstår som gjenbygget, og det er ikke tilgang til kaldtloft eller inspeksjonsrom for nærmere vurdering.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er derfor ikke mulig å foreta vurdering av materialkvalitet, lufting, isolasjon, eventuelle fuktskader eller svikt i konstruksjon.

Vurdering er kun basert på alder og visuelle observasjoner fra underliggende etasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet (luke eller åpning) for å kunne foreta fremtidige kontroller.

Ingen ytterligere tiltak kan beskrives uten fysisk tilgang, men tilstanden bør følges opp ved tegn til fukt, lukt eller deformasjoner i himling.

TG 2 Vinduer

Vinduer er utført i malt treverk med varierende alder og utførelse.
De fleste vinduene har 2- og 3-lags isolerglass fra henholdsvis 1981 og 1984.
I stue er det montert 3-lags vindu fra 2017, og på bad er det vindu med 2-lags glass fra 1998.
Vinduenes funksjon vurderes som tilfredsstillende ut fra alder og bruk, men det er registrert tegn til slitasje på enkelte enheter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmene fremstår stedvis slitte, med oppsprekking i trevirket.

Det er registrert fuktmerker på enkelte karmer, som indikerer kondens eller mindre utettheter.

Alder på hoveddelen av vinduene tilsier at forventet brukstid er vesentlig overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vurder utskifting av eldre vinduer med 2-lags glass for å oppnå bedre energieffektivitet og redusere risiko for kondens og fuktskader.

Overflatebehandling av karmer og rammer anbefales for å forhindre videre nedbrytning.

Kontroller og utbedre eventuelle utettheter i tilslutninger mellom karm og vegg.





TG 2 Dører

Hoveddør er utført i teak med glassfelt og utstyrt med Yale Doorman smartlås.
Boligen har balkongdør i stue med heve-/skyvefunksjon og 3-lags isolerglass fra 2017.
Balkongdør i loftsetasje har 2-lags glass, opplyst montert i 2005.
Dørene fremstår funksjonelle, men med enkelte tegn til slitasje og mangler ved utførelse og vedlikehold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer på enkelte dører.

Karm og dørblad viser stedvis værslitasje og oppsprekking i trevirket utvendig.

Enkelte dører mangler beslag under dørterskel, noe som kan gi risiko for vanninntrenging.

Det er registrert fuktmerker på dør i vindfang.

Balkongdør i loftsetasje mangler innvendig listverk og fremstår uferdig.

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

Tilstandsrapport

Etterse og utbedre innsettingsdetaljer for å sikre korrekt tetting og festing.

Påfør ny overflatebehandling på værslitte deler av karm og dørblad.

Monter manglende beslag under terskel for å sikre tilfredsstillende vannavrenning.

Utskifting eller overflatebehandling av fuktskadede deler ved dør i vindfang.

Ferdigstille innvendig listverk ved balkongdør på loft.







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca. 72 m² oppført med bærende trekonstruksjon.
Deler av dekke er utført med beisede terrassebord, øvrige deler har dekke av betong.
Rekkverk består av stående malte bord.
Fra loftet er det utgang til overbygd balkong på ca. 6 m², med impregnert terrassebord og rekkverk av liggende bord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert råteskade i rekkverk på balkong tilknyttet loftsetasje.

Overflatebehandlinger viser tegn til slitasje, spesielt på værutsatte deler.

Vedlikeholdsbehov vurderes som påregnelig grunnet alder og eksponering.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Skadet rekkverk bør demonteres og utskiftes for å hindre videre råteutvikling og sikre forskriftsmessig styrke.

Det anbefales samtidig å påføre ny overflatebehandling på øvrige deler for å forlenge levetiden.

Kontroller festemidler og bærekonstruksjon ved utbedring for å sikre tilfredsstillende sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Overflater består av flis, laminat, vinylbelegg og tregulv.
Det er delvis elektrisk gulvvarme i gang i 1. etasje.
På loft forekommer laminat og belegg, samt tregulv på deler av ett soverom.

Vegger:
Veggoverflater er utført med malte plater, synlige tømmervegger, malt panel og stedvis huntonittplater.
Overflater fremstår varierende i utførelse og alder.

Himling:
Himlinger består av plater, type Symfoni, samt malt panel og malte himlingsplater.
Utførelsen varierer mellom etasjene.

Annet:
Det er etablert hems med stige på ett soverom i loftsetasjen.
Eier opplyser at det tidligere har vært mus i boligen.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Tilstandsrapport

Gulv:

Stedvis knirk i gulv.

Løse fliser i vindfang.

Mindre skader og slitasje på gulv i gang.

Laminatgulv i stue og kjøkken har skader, forskyvning i skjøter og generelt slitt overflate.

Fuktskade registrert i gulv på loftsstue.

Stedvis manglende listverk.

Skader og slitasje i gulvbelegg på loft.

Generelt merkbare skjevheter i etasjeskiller.

Vegger:

Riss og sprekker observert i gang, stue, kjøkken og soverom.

Fuktskader registrert på vegg i loftsstue.

Himling:

Fuktskader observert i himling i gang.

Stedvis manglende taklister.

Riss og mindre sprekker i himling på soverom loft.

Annet:

Tidligere aktivitet av mus indikerer behov for kontroll og tetting av gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedre løse og skadede gulvflater, inkludert utskifting av defekte laminat- og flispartier.

Kontroller årsak til fuktskader i gulv og vegger på loftsstue, og utbedre eventuelle lekkasjer eller kondensproblemer.

Sparkle og overflatebehandle vegger og himlinger med riss og sprekker.

Ferdigstille listverk ved gulv og tak.

Gjennomfør tiltak for sikring mot gnagerinntrenging, inkludert tetting av sprekker og åpninger.

Generelt anbefales oppussing og vedlikehold av overflater for å løfte estetisk og teknisk standard.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført som tradisjonelt trebjelkelag mellom etasjene.
Type og mengde isolasjon er ukjent.

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

Tilstandsrapport

Det er utført stikkmålinger med laser for å vurdere høydeforskjeller i gulvflater. Målingene viser følgende:
1 etg
Gang: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm. Totalt gjennom hele rommet = 10 mm
Stue/kjøkken: Skjevhet innenfor 2 m = 20 mm. Totalt gjennom hele rommet = 20 mm
Loft:
Loftsstue: Skjevhet innenfor 2 m = 16 mm. Totalt gjennom hele rommet = 16 mm
Soverom 1: Skjevhet innenfor 2 m = 25 . Totalt gjennom hele rommet = 25 mm
Soverom 2: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm. Totalt gjennom hele rommet = 10 mm
Soverom 3: Skjevhet innenfor 2 m = 30 . Totalt gjennom hele rommet = 30 mm
Soverom 4: Skjevhet innenfor 2 m = 13 mm

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Ifølge NGU/geo.kart ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe er oppført i murstein med integrert luftekanal.
Overflate er pusset og malt i stue.
Det er tilkoblet vedovn fra 2017, montert med metallplate på gulv som gnistbeskyttelse i henhold til gjeldende krav

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er overkledd på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under deler av boligen.
Gulv er av støpt betong, og grunnmur er oppført i naturstein.
Plassbygde dører.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er stedvis registrert forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen kan være påvirket av fuktskader.

Krypkjelleren har begrenset ventilasjon og tilgjengelighet, noe som gjør det vanskelig å foreta full vurdering av omfang og årsak.

Potensiell risiko for mikrobiell vekst og treverkspåvirkning i fuktutsatte soner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av fuktforhold, herunder måling av relativ fuktighet og visuell vurdering av eventuelle skader på treverk og mur.

Sørg for god ventilasjon i krypkjeller og vurder etablering av fuktsperre eller plastfolie på grunnflaten for å redusere fuktbelastning.

Eventuelle skadede materialer bør fjernes og erstattes, og årsak til fuktinntrengning må utbedres.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tett trapp i tre mellom 1. og 2. etasje.
Trappen har rekkverk med stående spiler og opptrinn som fremstår solide og funksjonelle.

Vurdering av avvik:

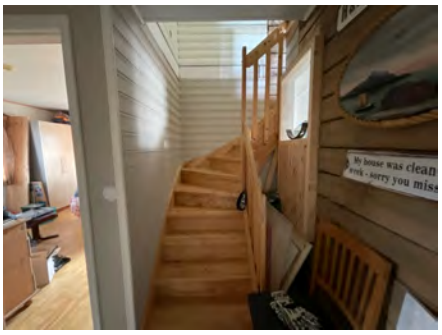
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndlist vurderes som et sikkerhetsavvik i forhold til dagens krav til brukssikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Ved samtidig vedlikehold kan overflater gjennomgås for kontroll av slitasje og festepunkter i rekkverk og trinn.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører og enkelte dører i furu.
I vindfang er det dør med glass og sprosser, utstyrt med dørpumpe.
Mellom gang og stue/kjøkken er det montert skyvedør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm eller terskel ved åpning/lukking.

Manglende foring og listverk ved dør til soverom på loft.

Overflatebehandling og tilpasning varierer, og enkelte dører fremstår slitt.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Lokal utbedring må påregnes.

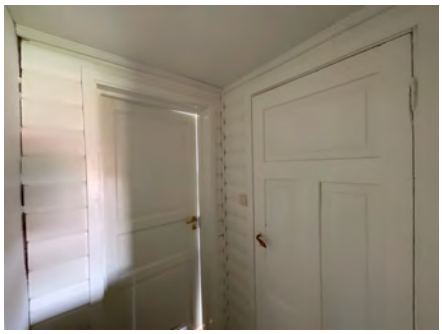
• Tiltak:

Juster dører som tar i karm eller terskel for å sikre normal funksjon.

Monter manglende foring og listverk ved døråpninger.

Overflatebehandling kan vurderes ved behov for estetisk oppgradering.

Ingen konstruktive feil registrert, men generelt vedlikehold anbefales.



TG 1 Andre innvendige forhold

SKAP / OPPBEVARING

Boligen har variert fast innredning og oppbevaringsløsninger:
Skap med speil i vindfang.
Skap under trapp.
Hyller og skap i bod i 1. etasje.
Skyvedørsgarderobe med tre dører (én med speil) plassert i gang.
Ett skap på soverom i loftsetasje.
Hyller og skyvedørsskap (MDF) på soverom i loftsetasje.
Innredningen fremstår funksjonell og tilpasset romløsningene, med normal bruksslitasje utifra alder.

PANELOVNER
Det er montert to panelovner i loftsetasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom opplyses å være fra ca. 1998.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, materialbruk eller fagmessig utførelse.

Ettersom baderommet er fra 1998, er forventet brukstid for membran og tettesjikt overskredet. Det anbefales å planlegge rehabilitering av baderommet for å oppnå forskriftsmessig tetthet og sikkerhet mot fuktskader.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg: Overflater med keramiske fliser.
Tak: Himlingsplater

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulv er belagt med keramiske fliser med nedstøpte elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av plasttype, antatt originalt fra (ca. 1998).
Tettesjikt/membran er ikke dokumentert, og utførelse rundt sluk og rørgjennomføringer er ukjent.
Visuell kontroll viser ingen synlige lekkasjer, men alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt tetthet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med heldekkende servant med profilerte fronter, ettgreps blandebatteri og to overskap med speil.
Det er gulvmontert toalett, dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin og skyllekar med underskap.
Innredningen fremstår som eldre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Innredningen viser tydelig slitasje og alderspreg, med riss og misfarging i servanten.

Elektrisk lys over servant er frakoblet, og løse ledninger henger synlig i skap (se bilder).

Eldre overflater og komponenter har overskredet forventet levetid.

Det er indikasjoner på generelt behov for vedlikehold og oppgradering av baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Elektriske installasjoner må kontrolleres og utbedres av autorisert elektriker for å sikre forskriftsmessig utførelse og trygg bruk.

Vurder utskifting av servantinnredning og baderomsmøbler grunnet alder og slitasje.

Generell oppgradering anbefales samtidig med eventuell rehabilitering av våtrommet for å oppnå helhetlig teknisk standard.









1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet mangler ventilasjon, noe som medfører risiko for fukt- og kondensdannelse ved normal bruk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Regelmessig lufting anbefales inntil ventilasjonstiltak er gjennomført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av tømmer i våtsone.
Det er foretatt overflatesøk med fuktindikator (Protimeter) for å vurdere eventuelle fuktforekomster i gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Målingene er gjennomført på representative punkter ved toalett og under dusj.

Måleresultater:
Ved toalett: målt verdi 99,9 (svært høyt, våt sone).
Under dusj: målt verdi 24,8 (forhøyet fuktverdi).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert unormalt høye fuktverdier i gulv ved toalett og forhøyede verdier under dusj, som indikerer aktiv eller tidligere fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Manglende ventilasjon og eldre utførelse uten dokumentert tettesjikt øker risikoen for skjulte fuktskader i gulv og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales utbedring av våtrommet.
Inntil utbedring bør badet brukes med varsomhet og jevnlig kontrolleres for endring i fuktverdier.
Kontroller nærliggende konstruksjoner (bjelkelag og vegger) for sekundær fuktpåvirkning.
Utfør oppfølgende fuktmåling etter rehabilitering for å dokumentere tørr tilstand.





KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Tilstandsrapport

Benkebeslag med to stålkummer og ettgreps blandebatteri.
Fliser på vegg over benk.
Oppvaskmaskin av type Bosch.
Innredningen fremstår som funksjonell, men med tegn til alder og slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales vedlikehold og/eller utskifting av slitte overflater





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator plassert i overskap, med avtrekk ført inn i eksisterende luftekanal i pipe.
Løsningen er typisk for eldre boliger og gir begrenset avtrekkseffekt sammenlignet med separat kanal eller ytterveggsavtrekk.
Funksjon vurderes som tilfredsstillende ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekk via pipe gir redusert luftstrøm og økt risiko for avsetninger i kanal.

Det er usikkert om tilkoblingen er utført med korrekt tetning og tilbakeslagssikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rengjør og kontroller kanaltilkobling mellom ventilator og pipe.
Vurder etablering av separat kanal eller ytterveggsavtrekk for bedre effektivitet og sikker drift.
Ved eventuell oppgradering av kjøkken anbefales moderne ventilator med utkast direkte til friluft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er utført som kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system.
Fordelingsstokk for rør-i-rør er plassert på vegg i kjeller, synlig montert med blå PEX-rør og tilhørende avstengningsventiler.
Det er også eldre deler av kobberrør tilkoblet anlegget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er registrert ufagmessig utførelse på deler av vanninstallasjonen.
Rørføringer og sammenkoblinger mellom rørtyper bærer preg av improvisert tilpasning og manglende festepunkter.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vannrør er overskredet, særlig for kobberrør.

Det er uklart om gjennomføringer og tilkoblinger er utført etter forskriftsmessig standard

Manglende dokumentasjon på utførelse og trykktesting.

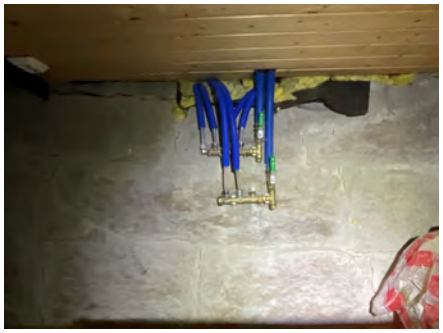
Konsekvens/tiltak
• Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales kontroll og eventuell omlegging av ufagmessige rørføringer av godkjent rørlegger.

Vurder utskifting av eldre kobberrør for å redusere risiko for lekkasjer.

Hele anlegget bør dokumenteres med bilder og samsvarserklæring ved eventuelle utbedringer.

Det anbefales jevnlig inspeksjon av fordelingsskap og synlige rørforbindelser.





TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsledninger er utført i plast.
Rørføringene er synlige i kjeller/krypkjeller og er delvis tilkoblet eldre installasjoner.
Avløpsanlegget fremstår funksjonelt, men med varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert ufagmessig utførelse av avløpsledninger, herunder uprofesjonelle skjøter, bruk av uegnede festemidler og manglende støttepunkt for rør.

Enkelte overganger mellom rørtyper fremstår provisoriske og ikke forskriftsmessig tettet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsrørene er overskredet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller rehabilitering av avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det anbefales at autorisert rørlegger foretar en fullstendig gjennomgang av anlegget og utbedrer ufagmessige rørforbindelser.

Ved kontroll bør hele avløpssystemet vurderes med tanke på full utskifting, da deler av anlegget nærmer seg teknisk levetid.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe av merket Toshiba, eldre modell.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumpen er av eldre modell, og forventet levetid er overskredet.

Enheten fremstår tilsmusset og kan ha redusert effekt og virkningsgrad.

Ukjent servicehistorikk og vedlikeholdstilstand.

Teknisk standard og energieffektivitet er lavere enn dagens modeller.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales service og rengjøring av både inne- og utedel for å sikre forsvarlig drift og luftkvalitet.

Vurder utskifting til ny, energieffektiv modell med dokumentert effektfaktor (COP/SCOP) i henhold til dagens krav.

Ved oppgradering bør installasjon utføres av godkjent montør med dokumentasjon på utført arbeid og tetthetskontroll.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av type OSO, kapasitet 194 liter, produsert i 2018.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Manglende synlig lekkasjesikring / avløp fra sikkerhetsventil vurderes som avvik fra dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 3 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.

Boligen har sikringsskap med skrusikringer, hovedsikring 50 Amp.
Anlegget har luftstrekk som tilførsel.
Det ble observert både eldre installasjoner og nyere tilkoblinger.
Det foreligger ingen samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 1999, og dokumentasjon på anleggets tilstand mangler.

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.
   Ukjent

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at autorisert elektriker foretar full gjennomgang av det elektriske anlegget.

    Løse ledninger og uferdige tilkoblinger må utbedres og avsluttes forskriftsmessig.

    Det bør vurderes oppgradering av sikringsskap til automatsikringer med jordfeilbryter for å oppnå dagens sikkerhetsstandard.

    Etter utbedring skal samsvarserklæring og oppdatert kursfortegnelse foreligge.

Generell kommentar

Det er registrert uferdige og løse ledninger/kontakter, blant annet ved sikringsskap og i tilknytning til bad.

Skrusikringer indikerer eldre installasjon, og anlegget har overskredet forventet teknisk levetid for deler av komponentene.

Manglende dokumentasjon og samsvarserklæring medfører ukjent sikkerhetsnivå.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

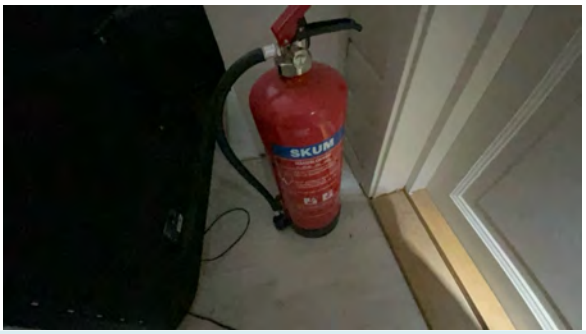
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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 forenklede 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.

Boligen er utstyrt med pulverapparat og røykvarslere.

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

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

Ingen dokumentasjon på utførelse, drensrørtype eller inspeksjon foreligger.

Risiko for redusert dreneringseffekt og fuktpåvirkning mot grunnmur vurderes som moderat til høy.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved oppgraving bør det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring i henhold til dagens standard (drensrør, grunnmursplate, fiberduk og toppavslutning).

Inntil tiltak er utført bør det sikres tilstrekkelig overflateavrenning bort fra grunnmur for å redusere belastning.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong,naturstein og upusset Lecablokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Forstøtningsmurer

Det er oppført forstøtningsmurer av naturstein på eiendommen, delvis som avgrensing mot terreng og hage.
Murene har eldre utførelse med tørrstablet stein og varierer noe i høyde og bredde.
Trapper er støpt i betong

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert alge- og mosevekst, samt begroing, særlig på trapp og deler av muren.

Enkelte partier har forskyvninger og utglidning i steinrekker, trolig som følge av tele og alder.

Manglende vedlikehold og rensing av fuger og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales rensing og opprydding av vegetasjon langs mur og trapp.

Eventuelle løse steiner bør tas ned og reetableres med bedre drenerende masse bak muren.





TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med plen og enkelte prydbusker og beplantninger.
Eiendommen ligger flott til i tilnærmet flat til lett skrånende terreng mot sjøen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport









TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsledninger er utført i plast (PVC), men alder og nøyaktig utførelsesår er ukjent.
Avløpet er tilknyttet privat septiktank.
Vannforsyning skjer fra privat grunnborret brønn, med vannledning av plast.
Ingen dokumentasjon på utførelse, dybde eller frostfri legging foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er avvik:

Røranleggene har ukjent alder og tilstand, og forventet levetid kan være overskredet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvalitet eller kapasitet for brønnvann.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre funksjonstest og tilstandsvurdering av septiktank og tilhørende røranlegg.

Vannkvaliteten bør analyseres av godkjent laboratorium for å dokumentere drikkevannskvalitet.

Ved eventuelle oppgraderinger bør anlegget utføres etter gjeldende forskrifter for private VA-anlegg, med dokumentasjon og kartfesting av traseer

TG 2 Septiktank

Avløpsvann føres til privat septiktank av ukjent type, materiale og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Type, alder og tilstand på septiktanken er ukjent.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller godkjenning av anlegget.

Risiko for redusert renseeffekt og lekkasjer kan ikke utelukkes.

Forventet brukstid for eldre septiktanker (30–40 år) kan være overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales å innhente opplysninger fra kommunen eller tidligere eier om type og alder på anlegget.

Vurder inspeksjon og eventuell tømming/kontroll av septiktanken.

Ved planlagt oppgradering eller utskifting bør nytt anlegg prosjekteres i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17 og forurensningsforskriften kap. 12).

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

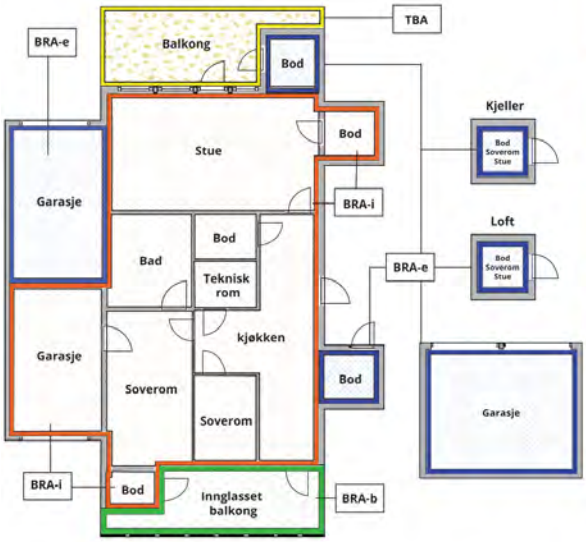
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	57			57	6
1 Etasje	108			108	72
SUM	**165**				**78**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
1 Etasje	Vindfang, gang, soverom, gang 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt bygningstegninger, byggemeldinger eller ferdigattest, og det er ukjent om slik dokumentasjon eksisterer. Det anbefales å innhente kommunal informasjon for å avklare bygningens godkjente arealer, tiltak og status i offentlig byggesaksarkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen, og løsningen oppfyller ikke dagens krav til rømningssikkerhet

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	152	13

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Jørn Erik Garnes	Takstingeniør
23.6.2025	Jørn Erik Garnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	305	1		0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Efjordveien 709

Hjemmelshaver
Knudsen Erling Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Efjord, Narvik kommune, et naturskjønt område ca. 30 minutters kjøring fra Ballangen og rundt 70 minutter fra Narvik sentrum.
Området er kjent for sitt vakre fjord- og fjellterreng med nærhet til sjø, fiske og flotte turområder året rundt.
Beliggenheten kombinerer fredelige omgivelser og god avstand til gjennomgangstrafikk, samtidig som det er enkel adkomst via Efjordveien.

Nærområdet består hovedsakelig av spredt bolig- og fritidsbebyggelse, med kort vei til både fjell og vann.
Området har et stabilt lokalklima og gode solforhold.
Efjord er særlig attraktivt for natur- og friluftsinteresserte, med gode muligheter for tur, fiske, båt- og friluftsliv.
Fra eiendommen er det kort vei til sjøen, og nærliggende fjell.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra Efjordveien (Fv 7512) via privat avkjørsel.
Veien frem til eiendommen er gruset.
Det må påregnes egen vinterbrøyting på siste del av strekningen fram til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område uten vedtatt reguleringsplan, men omfattes av kommuneplanens arealdel for Narvik kommune (tidligere Ballangen).
Området er der avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF-område), med spredt eksisterende bebyggelse.
Tiltak må vurderes opp mot kommuneplanens bestemmelser for LNF-områder og eventuelle hensynssoner for natur, kultur eller landskap.

Om tomten

Rundt boligen er det pent med plen og enkelte prydbusker og beplantninger.
Boligen ligger flott til i tilnærmet flatt til lett skrånende terreng mot sjøen, med gode sol- og utsiktsforhold mot fjord og fjell.
Utearealene gir et åpent og luftig preg med store grønne flater, godt egnet for opphold og rekreasjon.

På plenen er det plassert en vedfyrt badestamp, med utsikt mot fjorden.
Rundt boligen er det gresskledde arealer som er lettstelte og enkle å vedlikeholde.

Tinglyste/andre forhold

Det opplyser at det ikke er kjennskap med synlige feil eller mangler ved eiendommen utover det som fremkommer i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	1992

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke opplyst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	

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 dampsperren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

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 fuktinnhold 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/PP4589

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tilstandsrapport

Våningshus
Efjordveien 713, 8540 BALLANGEN
NARVIK kommune
gnr. 305, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 375 m² BRA-i: 314 m²



Befaringsdato: 25.06.2025 **Rapportdato:** 04.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20495-1370 **Referansenummer:** XL1309

Autorisert foretak: Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørn Erik Garnes

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.

Rapportansvarlig



Jørn Erik Garnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@ofotentakst.net
415 61 324

Norsk takst

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

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 byggeregler

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling 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.

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en eldre bygning med et vesentlig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er registrert flere TG3-forhold innenfor sentrale bygningsdeler som taktekking, drenering/fuktsikring, kjeller, elektrisk anlegg, våtrom og varmepumpe/VVS, samt fukt- og råteskader i konstruksjoner og utvendig treverk. Store deler av bygningsmassen er preget av høy alder, manglende dokumentasjon og uferdige arbeider, særlig i overganger mellom eldre og nyere tilbygg.

Flere tekniske installasjoner, inkludert elektrisk anlegg, vann- og avløpsrør og bereder, vurderes å være utdatert og med økt risiko for funksjonssvikt og følgeskader. Begge bad er uten dokumentasjon, med teknisk levetid delvis overskredet. Det er også manglende sikkerhetsløsninger iht. dagens krav (rekkverk, brannsikring m.m.).

Samlet sett må det påregnes betydelige oppgraderings- og utbedringskostnader, både teknisk og estetisk, for å bringe boligen opp til moderne standard og forskriftsmessig nivå.

Våningshus - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

TAKTEKKING
Taket er tekket med eldre bølgeplater av metall/eternitt-lignende type, med tydelig preg av slitasje og sterk overflateforvitring. Det registreres både misfarging, begroing og tydelige rust -/slitasjemerker. På deler av taket (særlig nyere tilbygg) er det montert nyere takplater av type Decra, men med annen farge og utførelse, noe som gir et ujevnt visuelt uttrykk. Overgangene mellom gammel og ny takflate fremstår uferdig og tettingsteknisk usikker, blant annet ved møne og ved tilslutning mot vegg og takutstikk.

BESLAG OG RENNER
Takrenner av stål og plast. Pipebeslag.

YTTERVEGGER
Eldre del av bygningen er oppført med tradisjonelle laftede tømmervegger, antatt isolert i hulrom og/eller opplektet og kledd i senere tid, utvendig kledd med stående bordkledning og metallplater. På innsiden og utsiden er det stedvis registrert åpne konstruksjoner og pågående arbeider. Nyere tilbygg er oppført som bindingsverkskonstruksjon, men oppbygging og isolasjonstype er ukjent, utvendig kledd med liggende bordkledning.

TAKKONSTRUKSJON
Takkonstruksjonen er oppført som saltak med taksperrer av treverk. Isolasjonstype og oppbygging er ukjent. På eldre del av bygningen er det registrert tradisjonelt tretak/"taktro"-undertak. Det er også etablert overbygd inngangsparti.

VINDUER
Det er montert vinduer av varierende alder og utførelse, herunder:
– Trevinduer med 3-lags glass (antatt fra ca. 1977/1978)
– Trevinduer med 2-lags isolerglass (antatt fra ca. 2006)
– Eldre trevinduer med koblet glass
– Vindu med enkelt glass på soverom i 2. etasje
– Enkle vinduer i kjeller (delvis manglende enkelte felt)

YTTERDØRER
Det er registrert ytterdører av varierende alder og utførelse:
– Eldre enkel tredør til vindfang/forgang, under overbygd inngangsparti
– Balkongdør med 2-lags isolerglass (antatt fra ca. 2006)
– Malt hovedytterdør med 4 glassfelt og sidefelt i entré (antatt fra ca. 2006)
– Enkel malt dør/finerdør til kjeller/bod, uten komplett omramming

TERRASSE OG PLATTING
Boligen har en åpen terrasse på ca. 47 m², oppført med impregnert terrassebord og rekkverk med stående malte bord. Det er i tillegg etablert en platting ved inngangsparti på ca. 14 m². Terrassene bærer preg av værslitasje og gråning av overflater.

UTVENDIGE TRAPPER
Det er etablert flere utvendige trapper:
– Trapp av tre med impregnert dekke ved hovedinngang, med rekkverk av stående bord
– Trapp av tre til kjellerinngang, overbygd og med sidevegger av upusset Leca/bindingsverk
– Trapp av strekkmetall i tilkomst til vaskerom
– Flere trapper av tre i forbindelse med terrasse/uteareale

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER – 1. ETASJE
Gulvflater består av vinyl-/belegg, laminat og flis. Vegger er utført med malte asiatplater, malte plater, huntonittplater, malt panel samt enkelte synlige tømmervegger. Himling har malte plater, himlingsplater og malt panel – med synlige bjelker i stue og kjøkken. Det er integrert belysning med ca. 18 spotter i himling ved kjøkken, samt ca. 4 spotter i entré.

OVERFLATER – 2. ETASJE
Gulvflater består av malte gulvbord, laminat og belegg. Vegger består av tråtapet, malte plater, synlige tømmervegger, malt panel, halvpanel, strie og huntonittplater. Himling er utført med malte plater, malt panel og smartpanel. Det er montert ca. 10 spotter i himling i stuedel.
Kneloft: Gulv og veggflater av sponplater, himling med panel.

OVERFLATER – LOFT
Gulvflater består av furugulv og malte plater. Vegger er utført med malt panel. Himling består av malt panel og malte plater.

ETASJESKILLER
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med isolasjon, oppført i henhold til byggeskikk og byggepraksis for oppføringstidspunkt. Tilbygg er oppført med Lecadekke i 1. etasje, og det er støpt gulv i kjellerdel av tilbygget. Det er registrert stubbloftsbord på deler av den eldre konstruksjonen.

RADON
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGU/geo.kart ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

PIPE / ILDSTED
Pipen er oppført i murstein. I stue er det installert vedovn av type Aduro, plassert på metallplate som gulvbeskyttelse.

Beskrivelse av eiendommen

KJELLER
Kjeller består av flere rom med enkle overflater og preges av alder og manglende vedlikehold. Vegger er hovedsakelig pusset mur og gulv delvis av betong / trelemmer / belegg.

INNVENDIG TRAPP
Det er tett trapp av lakkert furu fra 1. etasje til 2. etasje, samt tilsvarende trappeløp videre fra 2. etasje til loft.

INNVENDIGE DØRER
Innvendige dører består av malte fyllingsdører og tredører i ulike utførelser. Det er eldre glassdør fra vindfang til gang, samt dør med fylling og glassfelt i entré.

SKAP OG INNREDNING
Det er montert følgende oppbevaringsløsninger:
– Skyvedørsgarderober med 3 og 4 speildører i entré
– Plassbygde hyller i bod i 2. etasje
– Skyvedørsgarderober med 3 laminatdører i bod i 2. etasje
– Standard garderobeskap på soverom i 2. etasje
– Plassbygd skap på annet soverom i 2. etasje
– Skyvedørsløsninger med 3 laminatdører flere steder

OPPVARMING
Det er registrert én panelovn på soverom i 2. etasje.

VÅTROM Gå til side

BAD – 2. ETASJE
Badet er etablert i forbindelse med tilbygget fra ca. 2006. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membranløsning, godkjenning eller fagmessig utført arbeid.
Vegger: Panel, med flis i dusjhjørne
Himling: Panel med innfelte spotter
Gulv: Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme
Sluk: Plastsluk. Ukjent tettsjikt/membran
Innredning: Heldekkende servant med underskap, høyskap og overskap, speil med belysning og ettgreps blandebatteri. Det er montert dusjvegger og gulvmontert toalett
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

VASKEROM
Gulv: Flis
Vegger: Malte plater og malt panel
Himling: (ikke dokumentert, antatt malt panel eller plate)
Innredning: Laminat benkeplate med nedfelt kum, opplegg for vaskemaskin. Skyvedørsgarderobe med 3 laminatdører
Rommet ligger i våtsone mot bad. Hulltaking er ikke gjennomført på grunn av risiko for skade på overflater og fastmontert innredning. Det er utført overfladiske fuktmålinger med ikke-destruktivt måleinstrument. Det ble registrert unormale fuktverdier ved undersøkelsen.

BAD – 1. ETASJE
Bad etablert ca. 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Vegger: Flis
Himling: Malt panel med 5 innfelte spotter
Gulv: Flislagt gulv. Fall i dusjsone, tilnærmet flatt utenfor dusj
Sluk: Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran
Innredning: Baderomsinnredning med fyllingsfronter, nedfelt servant, ettgreps blandebatteri, speil og lys, veggskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med herdet glassdør, flis og glassbyggerstein
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er gjennomført overflatesøk med fuktindikator, og det ble registrert unormalt forhøyede fuktverdier i tilstøtende områder rundt sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fyllingsfronter, laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum, 1-greps armatur. Flis over benk.
Kjøkkenøyløsning med integrert stekeovn og platetopp. Integrert oppvaskmaskin.
Takhengt ventilator i børstet stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN- OG AVLØPSINSTALLASJONER
Innvendige vannrør er utført i en kombinasjon av plast og eldre kobberrør. Det er synlige skjøter og koblinger, samt delvis uoversiktlig føring med eldre komponenter.
Innvendig avløpsnett består hovedsakelig av plastrør, med enkelte eldre seksjoner i støpejern.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 1984, er plassert i kjeller.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon.

VARMEANLEGG
Boligen er utstyrt med et eldre vannbårent varmesystem bestående av forrådsbereder/akkumulatortank plassert i kjeller, med sirkulasjonspumpe og tilkoblet fordelersystem for gulvvarme i badgulv, vaskerom og kjøkken i 1. etasje. Fordelerstokk for gulvvarme ble observert under trapp i 1. etasje, med flere kurser ut til oppvarmingssoner. Anlegget fremstår som teknisk eldre og var ikke i drift på befaringstidspunktet. Systemets funksjon, tilstand og eventuell energikilde er derfor ikke verifisert.

SENTRALSTØVSUGER
Det er installert sentralstøvsuger av type Foma.

ELEKTRISK ANLEGG
Boligen har et kombinert, delvis modernisert elektrisk anlegg med både eldre og nyere installasjoner.
Hovedtavle med automatsikringer og jordfeilbrytere er etablert, kursfortegnelse foreligger (El-fag, datert 2007).
Det finnes også et eldre tavlepunktsystem med skrusikringer og synlig måler montert høyere oppe i etasjen – denne delen fremstår som ikke oppgradert.
I tillegg er det sekundært sikringsskap i kjeller/teknisk rom med nyere installasjon (jordfeilautomater synlig).
Det er kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

BRANNSIKRING
Det er montert røykvarslere i boligen. Det er installert brannsentral, men denne er ikke tilkoblet / ikke aktivert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

BYGGEGRUNN
Byggegrunn er ikke kjent.

Beskrivelse av eiendommen

DRENERING OG FUKTSIKRING
Det antas at tilbygg fra ca. 2006 har oppgradert drenering, og det er synlig montert grunnmursplate/vortepapp på denne delen. For hoveddelen av bygningen antas dreneringen å være fra opprinnelig byggeår.

GRUNNMUR OG STØTTEMURER
Hoveddelen av bygningen er oppført med grunnmur av betong. Tilbygget er oppført med grunnmur i elementstein, antatt Lecablokker. Det er etablert støttemurer av naturstein og elementstein.

TERRENG OG ADKOMST
Boligen ligger på en opphøyet tomt. Terrenget består hovedsakelig av naturtomt med gress, lyng og enkelt vegetasjonsinnslag rundt huset. Adkomst skjer via gruset vei frem til inngangsparti.

VANNFORSYNING (PRIVAT)
Boligen har privat vannforsyning via eget borrehull. Teknisk utførelse og etableringsår er ikke dokumentert. Det ble observert trykktank og eldre vanninntaksopplegg i kjeller, med synlig preg av alder og tidligere tilpasninger. Funksjon og vannkvalitet er ikke kontrollert.

AVLØPSANLEGG (PRIVAT)
Avløpsanlegget er privat, med ukjent type og etableringsår. Tilkoblingsrør i kjeller består av eldre soilrør kombinert med plastopplegg. Det foreligger ingen dokumentasjon på kapasitet, godkjenning eller vedlikehold. Tilstanden vurderes som usikker, og det anbefales nærmere teknisk kontroll av anlegget.
Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg med septikktank av ukjent type, alder og kapasitet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet kommunal byggesaksdokumentasjon (kommunepakke) i forbindelse med denne rapporten. Det anbefales at slike opplysninger innhentes, da det per nå ikke foreligger tilgjengelige tegninger, godkjenninger eller informasjon om eventuelle pålegg, brukstillatelser eller ferdigattester.

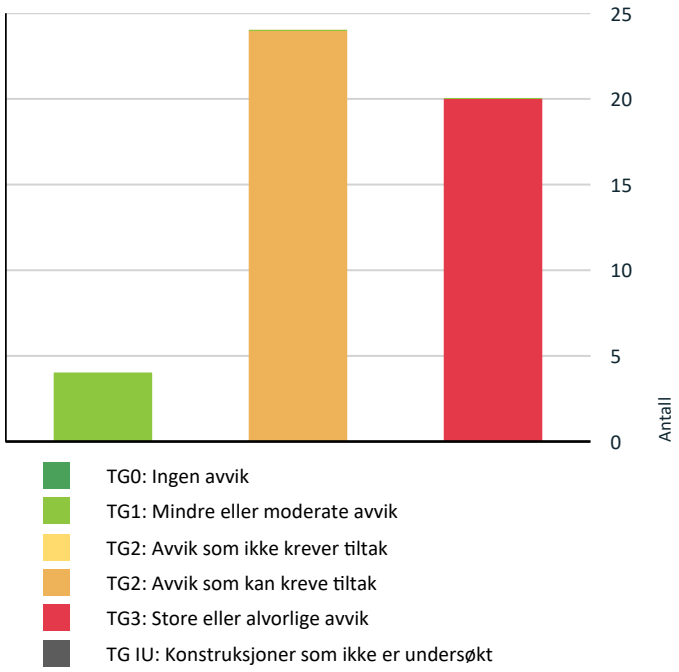
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

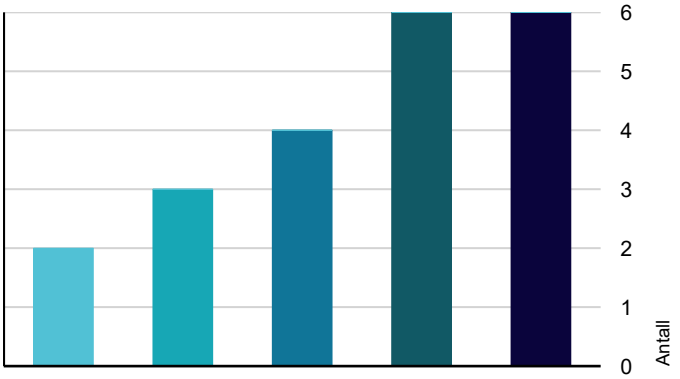
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar ikke forhold eller opplysninger som finnes her, med mindre det framkommer av takstdokumentet. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens
verdi enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres
visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne
konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant. Areal kan avvike noe. Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.
Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapport 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.

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Renner / nedløp / beslag bærer preg av betydelig aldring med deformasjoner, rust/korrosjon, ujevnt fall og stedvis åpne skjøter. Enkelte områder mangler tilfredsstillende overgangsbeslag og tette tilslutninger mellom takrenne og takflate, særlig mot tilbygg og overgang mellom gammel og ny takkonstruksjon. Det ble registrert manglende eller provisorisk utførte beslag rundt pipe og takutstikk. Drenering av overflatevann fra tak fremstår generelt som utilstrekkelig og med risiko for vannpåvirkning av fasader og konstruksjon.

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
Det er avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis synlige fuktskader, sprekkdannelser og råteangrep i utvendig trekledning, og enkelte overgangspartier mellom gammel og ny del fremstår uferdig og/eller utilfredsstillende værbeskyttet. Utvendig overflatebehandling har generelt sterk elde - og slitasjepreget tilstand, med avflassing og misfarging. Det må påregnes behov for omfattende vedlikehold og utbedringer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Undertaket er misfarget.

Det ble registrert tydelige tegn til fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, herunder misfarging, mørke felter og biologisk påvekst på undertak og treverk. Lokale områder fremstår som fuktpåvirket over lengre tid, noe som indikerer mangelfull tetting i yttertaket og mulig svikt i ventilasjon og/eller undertaksløsning. Tilstanden vurderes å medføre risiko for videre skadeutvikling og redusert bæreevne over tid dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert fukt- og råteskader på enkelte vinduer, spesielt i nedre karm/ramme. Flere vinduer har sviktende tetthet og/eller redusert funksjon. Enkelte kjellervinduer er manglende eller provisorisk utformet. Vinduenes tilstand vurderes samlet som preget av høy alder, slitasje og begrenset isolerings- og tettingsevne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Den eldre ytterdøren fremstår med synlige skader, værslitasje, mangelfull beslagføring og sviktende tetthet. Balkongdøren har utviklet fukt-/råtemerker i nedre karm/terskelområde. Hovedytterdør i entré viser tegn til værslitasje og redusert tetthet. Dør til kjeller/bod mangler korrekt omramming og tetting, og fremstår ikke tilfredsstillende beskyttet mot fukt og luftinnsig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk/sikring på enkelte trapper, og det er ikke etablert trapp foran ytterdør til vindfang, eldre del. Det er synlig manglende vedlikehold, herunder slitasje, værpåvirkning og behov for overflatebehandling og eventuelle konstruksjonsmessige utbedringer. Manglende rekkverk utgjør et sikkerhetsavvik iht. dagens krav til fallsikring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater - 2 etg Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis påvist synlige skader og høy slitasjegrad på overflater, utover det som kan anses normalt for alder og bruk.
– Gulv: Lokalt knirk og slitasje i gulvbord.
– Vegger: Uferdige overflater/isolasjon eksponert i gang/bod.
– Himling: Uferdige overflater og manglende taklister i deler av 2. etasje.
– Kneloft (TG3): Påvist fukt-, råte- og muggskader, som indikerer behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er utført stikkmålinger med laser for å vurdere høydeforskjeller i gulvflater, målingene er begrenset pga mye plassert i enkelte rom. Målingene viser følgende:
1 etg.
Entré: Innenfor 10mm
Gang: Skjevhet innenfor 2 m = 35 mm. Totalt gjennom hele rommet = 35 mm
Vindfang: Skjevhet innenfor 2 m = 25 mm. Totalt gjennom hele rommet = 25 mm
Soverom : Ikke målt – gulvet var tildekket av seng og møbler
Stue/kjøkken: Skjevhet innenfor 2 m = 15 mm. Totalt gjennom hele rommet = 20 mm
2 etg:
Gang: Skjevhet innenfor 2 m = 55 mm. Totalt gjennom hele rommet = 55 mm
Soverom 1: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm
Soverom 2: Skjevhet innenfor 2 m = 25 mm. Totalt gjennom hele rommet = 30mm
Soverom 3: Ikke målt – gulvet var tildekket av seng og møbler
Stue: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm.
Loft:
Gang: Skjevhet innenfor 2 m = 5 mm.
Soverom 1: Skjevhet innenfor 2 m = 25 mm. Totalt gjennom hele rommet = 25 mm
Soverom 2: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm.

Skader gulv kjeller.

Skjevhetene er særlig tydelige i 2. etasjes gang, hvor nivåforskjell overstiger det som normalt aksepteres. Øvrige avvik ligger delvis innenfor, delvis noe over normalt forventet nivå for eldre konstruksjoner. Samlet tilstand vurderes som ujevn, med behov for videre kartlegging.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

Det er registrert sprekker og/eller riss i pipens overflate. Enkelte partier av pipevanger er ikke synlige pga. innkassing eller påført konstruksjon. Det er i tillegg observert sprekk i flis ved soverom, som kan indikere bevegelse i konstruksjon eller setningspåvirkning i etasjeskilleren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

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

Det ble registrert fuktpåvirkning, avflassing av maling og tegn til saltutslag og misfarging på vegger, særlig i gulvnære soner. Fuktmålinger viste forhøyede verdier i flere områder. Enkelte rom har blitt benyttet som våtrom og lagringsrom, med spor etter tidligere installasjoner. Det ble også observert provisoriske rørføringer og åpne elektriske kabler. Rommene vurderes som uegnede for varig oppholdsrom uten omfattende oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Det drypper / er registrert lekkasje fra avløpsrør eller skjøter. Det er observert provisorisk støtte under avløpsrør i kjøkkenbenk, noe som indikerer manglende fast forankring eller feil fall. Ved bruk registreres klukkelyder, som kan tyde på mangelfull lufting eller delvis tilbakeslag i avløpssystemet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligen har et kombinert, delvis modernisert elektrisk anlegg med både eldre og nyere installasjoner.

Tavler / sikringsskap
– Hovedtavle med automatsikringer og jordfeilbrytere er etablert, kursfortegnelse foreligger (El-fag, datert 2007).
– Det finnes også et eldre tavlepunktsystem med skrusikringer og synlig måler montert høyere oppe i etasjen – denne delen fremstår som ikke oppgradert.
– I tillegg er det sekundært sikringsskap i kjeller/teknisk rom med nyere installasjon (jordfeilautomater synlig).
Det er kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Det er montert røykvarslere i boligen. Det er også installert brannsentral, men denne er ikke tilkoblet / ikke aktivert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

– Det mangler, eller det er på grunn av høy alder sannsynlig at det mangler, fungerende utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje.
– Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering er overskredet for eldre del. Funksjon vurderes som usikker.
– Det er registrert manglende klemlist på vortepapp på tilbygget, noe som kan redusere effekten og gi fare for fuktinntrengning bak grunnmursplaten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Både privat vannforsyning og privat avløpsanlegg har ukjent funksjon, oppbygging og etableringsår. Det foreligger ingen dokumentasjon på godkjenning, vedlikehold eller om anleggene oppfyller dagens forskriftskrav. Risiko for teknisk svikt, helsefare og eventuelle myndighetspålegg kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Det er registrert fukt- og råteskader i rommet. Dette indikerer at vanninntrenging, lekkasje eller kapillær fukt er tilstede, og at overflater/konstruksjon er skadet utover normalt bruksslitasje. Rommet vurderes ikke egnet for videre bruk uten utbedring.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv har stedvis skader og slitt belegg i gang/vindfang, med enkelte områder hvor gulvdekke mangler.
Laminat har merker etter slitasje, tupping, fukt- og svimerker samt lokalt knirk.
Vegger viser riss i malte plater (bl.a. bod) og uferdige flater under trapp. Overflater generelt preget av høyere slitasjegrad enn normalt forventet for alder og bruk

Innvendig > Overflater - loft Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er påvist fuktskader på overflater.

Overflatene har tydelig høy slitasjegrad utover det som anses normalt for alder og bruk. Det er påvist fuktskader, med synlige avskallinger og misfarging rundt pipe og nærliggende flater. Dette indikerer mulig tidligere eller pågående fuktinntrengning/kondensproblematikk i området.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Det er registrert slitasje på flere dører utover normalt forventet nivå. Enkelte dører tar i karm/gulv ved lukking/åpning. Det mangler dør til bod, og det er stedvis manglende eller uferdig listverk.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Skyvedørsgarderober har behov for justering, da enkelte dører går tregt eller kommer ut av løp/retning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Løsningen fremstår som utdatert og uoversiktlig med blanding av eldre og nyere rørføring. Det er synlig misfarging og fuktmerker i tilstøtende konstruksjon, og enkelte rør og koblinger bærer preg av alder/slitasje.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Manglende ventildeksel mur.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger Gå til side

Det er avvik:

Anlegget er for tiden frakoblet og fremstår ikke som operativt. Rørføringer og tilkoblinger fremstår delvis uferdige eller provisoriske. Funksjon er ikke testet.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Det er avvik:

Anlegget fremstår teknisk utdatert og må påregnes gjennomgang, service og eventuell oppgradering før videre bruk.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert løs puss på muroverflater.
Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er registrert løs puss på muroverflater, samt misfarging og saltutslag på innsiden av grunnmuren. Dette indikerer fuktbelastning fra grunnen og/eller mangelfull drenering/fuktsikring mot terreng. Tilstanden vurderes å ha utviklet seg over tid, og fukttilførselen er sannsynlig fortsatt aktiv.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning, tømmingsrutiner, rensegrad eller teknisk oppbygning. Tilstand, funksjon og overholdelse av gjeldende utslippskrav er derfor usikker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 2 Etasje > 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.

Det er registrert manglende fall mot sluk. Videre foreligger det ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt, noe som regnes som et avvik etter dagens krav. Selv om overflater visuelt fremstår i orden, vurderes den tekniske løsningen som usikker med hensyn til langtidstetthet (badet er nær 20 år gammelt).

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1 Etasje > 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.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.

Sammendrag av boligens tilstand

Sisterne toalett slipper vann.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Overflatesøk utført og unormale verdier funnet.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1880

Kommentar
Opplyst.Oppgradert i flere omganger,
tilbygd i 2006

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med eldre bølgeplater av metall/eternitt-lignende type , med tydelig preg av slitasje og sterk overflateforvitring. Det registreres både misfarging, begroing og tydelige rust-/slitasjemerker. På deler av taket (særlig nyere tilbygg) er det montert nyere takplater av type Decra, men med annen farge og utførelse, noe som gir et ujevnt visuelt uttrykk. Overgangene mellom gammel og ny takflate fremstår uferdig/tetteteknisk usikker, blant annet ved møne og ved tilslutning mot vegg og takutstikk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Andre tiltak:

Det anbefales full utskifting av taktekking på eldre deler av bygningen, inkludert nødvendig kontroll og eventuell utskifting av undertak, sløyfer, lekter og vindskier. Overganger mellom gammel og ny del må ferdigstilles fagmessig med beslag, underbeslag og korrekt tilslutning mot vegg og omliggende konstruksjoner for å sikre tilfredsstillende tetthet. Tiltaket anses som nødvendig for å forhindre mere fuktskader og lekkasjer.

Kostnadsestimat: Over 300 000





TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner av stål og plast
Pipebeslag

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Renner / nedløp / beslag bærer preg av betydelig aldring med deformasjoner, rust/korrosjon, ujevnt fall og stedvis åpne skjøter. Enkelte områder mangler tilfredsstillende overgangsbeslag og tette tilslutninger mellom takrenne og takflate, særlig mot tilbygg og overgang mellom gammel og ny takkonstruksjon. Det ble registrert manglende eller provisorisk utførte beslag rundt pipe og takutstikk. Drenering av overflatevann fra tak fremstår generelt som utilstrekkelig og med risiko for vannpåvirkning av fasader og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Det anbefales å skifte ut takrenner, nedløp og beslag i sin helhet på bygningen. Nye beslag bør utføres fagmessig med korrekt tilslutning mot taktekking, pipe og overgang mellom gammel og ny del av bygget. Det bør etableres riktig fall på takrenner samt sikre at nedløp ledes bort fra fasade og grunnmur. Tiltaket vurderes nødvendig for å hindre videre vannpåvirkning og fuktskader på bygningskroppen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000






TG 3 Veggkonstruksjon

Eldre del av bygningen er oppført med tradisjonelle laftede tømmervegger, antatt isolert i hulrom og/eller opplektet og kledd i senere tid, utvendig kledd med stående bordkledning og metallplater. På innsiden og utsiden er det stedvis registrert åpne konstruksjoner og pågående arbeider. Nyere tilbygg er oppført som bindingsverkskonstruksjon, men oppbygging og isolasjonstype er ukjent, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Det er stedvis synlige fuktskader, sprekkdannelser og råteangrep i utvendig trekledning, og enkelte overgangspartier mellom gammel og ny del fremstår uferdig og/eller utilfredsstillende værbeskyttet. Utvendig overflatebehandling har generelt sterk elde- og slitasjepreget tilstand, med avflassing og misfarging. Det må påregnes behov for omfattende vedlikehold og utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales full gjennomgang og utbedring av ytterveggskonstruksjoner. Råte- og skadde partier i trekledning og underliggende konstruksjon må fjernes og skiftes. Overgang mellom gammel laftet del og nyere bindingsverk må ferdigstilles med korrekt vindtetting, vannbrettbeslag og luftet kledning. Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring mot terreng og eventuelt oppgraderes med ny isolasjon, vindsperre og kledning etter dagens standard. Hele fasaden bør deretter overflatebehandles på nytt med grunning og dekkende maling/beis.

Kostnadsestimat: Over 300 000









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført som saltak med taksperrer av treverk. Isolasjonstype og oppbygging er ukjent. På eldre del av bygningen er det registrert tradisjonelt tretak/"taktro"-undertak. Det er også etablert overbygd inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Undertaket er misfarget.

Det ble registrert tydelige tegn til fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, herunder misfarging, mørke felter og biologisk påvekst på undertak og treverk. Lokale områder fremstår som fuktpåvirket over lengre tid, noe som indikerer mangelfull tetting i yttertaket og mulig svikt i ventilasjon og/eller undertaksløsning. Tilstanden vurderes å medføre risiko for videre skadeutvikling og redusert bæreevne over tid dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

Det anbefales snarlig åpning av takkonstruksjonen for nærmere kartlegging av skadeomfang. Fuktskadet og råtesvekket treverk må fjernes og erstattes, og undertak, sløyfer og lekter må kontrolleres og skiftes der nødvendig. Videre må yttertaket tettes fagmessig med riktige beslag, undertaksløsning og lufting. Tiltak bør gjennomføres som helhetlig utbedring for å sikre varig tetthet og forhindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Over 300 000





TG 3 Vinduer

Det er montert vinduer av varierende alder og utførelse, herunder:
– Trevinduer med 3-lags glass (antatt fra ca. 1977/1978)
– Trevinduer med 2-lags isolerglass (antatt fra ca. 2006)
– Eldre trevinduer med koblet glass
– Vindu med enkelt glass på soverom i 2. etasje
– Enkle vinduer i kjeller (delvis manglende enkelte felt)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert fukt- og råteskader på enkelte vinduer, spesielt i nedre karm/ramme. Flere vinduer har sviktende tetthet og/eller redusert funksjon. Enkelte kjellervinduer er manglende eller provisorisk utformet. Vinduenes tilstand vurderes samlet som preget av høy alder, slitasje og begrenset isolerings - og tettingsevne.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport






TG 3 Dører

Det er registrert ytterdører av varierende alder og utførelse:
– Eldre enkel tredør til vindfang/forgang, under overbygd inngangsparti
– Balkongdør med 2-lags isolerglass (antatt fra ca. 2006)
– Malt hovedytterdør med 4 glassfelt og sidefelt i entré (antatt fra ca. 2006)
– Enkel malt dør/finerdør til kjeller/bod, uten komplett omramming

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Den eldre ytterdøren fremstår med synlige skader, værslitasje, mangelfull beslagføring og sviktende tetthet. Balkongdøren har utviklet fukt-/råtemerker i nedre karm/terskelområde. Hovedytterdør i entré viser tegn til værslitasje og redusert tetthet. Dør til kjeller/bod mangler korrekt omramming og tetting, og fremstår ikke tilfredsstillende beskyttet mot fukt og luftinnsig.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales utskifting av eldre ytterdør og balkongdør, samt utbedring eller utskifting av hovedytterdør. Kjeller-/bod-dør bør kompletteres med tett omramming og beslag, alternativt erstattes. Tiltak anses nødvendige for å sikre tilfredsstillende vær- og fuktsperre, samt bedre energieffektivitet og sikkerhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Dør til kjeller





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en åpen terrasse på ca. 47 m², oppført med impregnert terrassebord og rekkverk med stående malte bord. Det er i tillegg etablert en platting ved inngangsparti på ca. 14 m². Terrassene bærer preg av værslitasje og gråning av overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.







TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Det er etablert flere utvendige trapper:
– Trapp av tre med impregnert dekke ved hovedinngang, med rekkverk av stående bord
– Trapp av tre til kjellerinngang, overbygd og med sidevegger av upusset Leca/bindingsverk
– Trapp av strekkmetall i tilkomst til vaskerom
– Flere trapper av tre i forbindelse med terrasse/utearealer

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

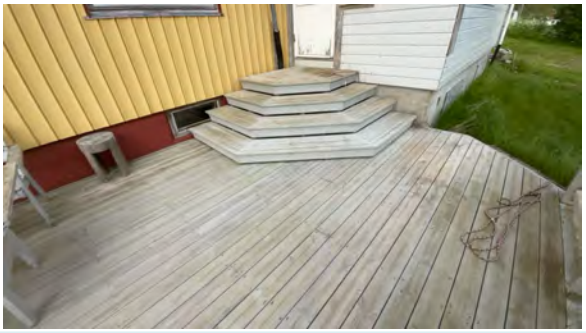
Det mangler rekkverk/sikring på enkelte trapper, og det er ikke etablert trapp foran ytterdør til vindfang, eldre del. Det er synlig manglende vedlikehold, herunder slitasje, værpåvirkning og behov for overflatebehandling og eventuelle konstruksjonsmessige utbedringer. Manglende rekkverk utgjør et sikkerhetsavvik iht. dagens krav til fallsikring.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Andre tiltak:

Etablere rekkverk og komplett trapp foran VF for å sikre forsvarlig adkomst og tilfredsstille minimumskrav til sikkerhet.
Vedlikehold/oppgradering av øvrige trapper for å forhindre videre forfall, herunder utbedring av værslitte overflater og nødvendig sikring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater – 1. etasje
Gulvflater består av vinyl-/belegg, laminat og flis.
Vegger er utført med malte asiatplater, malte plater, huntonittplater, malt panel samt enkelte synlige tømmervegger.
Himling har malte plater, himlingsplater og malt panel – med synlige bjelker i stue og kjøkken.
Det er integrert belysning med ca. 18 spotter i himling ved kjøkken, samt ca. 4 spotter i entré.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv har stedvis skader og slitt belegg i gang/vindfang, med enkelte områder hvor gulvdekke mangler. Laminat har merker etter slitasje, tupping, fukt- og svimerker samt lokalt knirk.
Vegger viser riss i malte plater (bl.a. bod) og uferdige flater under trapp. Overflater generelt preget av høyere slitasjegrad enn normalt forventet for alder og bruk

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Oppgradering/utskifting av slitte og skadde gulvflater anbefales.
Fysisk ferdigstillelse av veggflater under trapp, samt utbedring av sprekkdannelser og overflateoppussing generelt.
Overflater vurderes å kunne oppgraderes trinnvis etter behov, men helhetlig vedlikehold vil gi et betydelig estetisk og funksjonelt løft.






TG 3 Overflater - 2 etg

Overflater – 2. etasje
Gulvflater består av malte gulvbord, laminat og belegg.
Vegger består av tråtapet, malte plater, synlige tømmervegger, malt panel, halvpanel, strie og huntonittplater.
Himling er utført med malte plater, malt panel og smartpanel. Det er montert ca. 10 spotter i himling i stuedel.

Kneloft: Gulv og veggflater av sponplater, himling med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis påvist synlige skader og høy slitasjegrad på overflater, utover det som kan anses normalt for alder og bruk.
– Gulv: Lokalt knirk og slitasje i gulvbord.
– Vegger: Uferdige overflater/isolasjon eksponert i gang/bod.
– Himling: Uferdige overflater og manglende taklister i deler av 2. etasje.
– Kneloft (TG3): Påvist fukt-, råte- og muggskader, som indikerer behov for strakstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Høy prioritet (TG3): Utbedring av fukt-/råteskader i kneloft, herunder kontroll av årsak (lekkasje / kondens) og utskifting av skadet materiale.
– Middels prioritet (TG2): Ferdigstillelse av vegger og himling, samt overflateoppgradering.
– Lav til middels prioritet: Oppgradering/vedlikehold av gulvflater ved behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - loft

Overflater – loft
Gulvflater består av furugulv og malte plater.
Vegger er utført med malt panel.
Himling består av malt panel og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Overflatene har tydelig høy slitasjegrad utover det som anses normalt for alder og bruk. Det er påvist fuktskader, med synlige avskallinger og misfarging rundt pipe og nærliggende flater. Dette indikerer mulig tidligere eller pågående fuktinntrengning/kondensproblematikk i området.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

– Middels prioritet: Overflatene bør utbedres/oppgraderes ved sliping, maling eller utskifting av skadede partier.
– Viktig å avklare årsak: Fuktskaden rundt pipe må undersøkes nærmere for å fastslå om lekkasjen er aktiv. Evt. tetting utvendig og/eller forbedret brannsikring/fuktsperre rundt pipe kan være nødvendig før overflatearbeid.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med isolasjon, oppført i henhold til byggeskikk og byggepraksis for oppføringstidspunkt.
Tilbygg er oppført med Lecadekke 1 etg, og det er støpt gulv i kjellerdel av tilbygget.
Det er registrert stubbloftsbord på deler av den eldre konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Det er utført stikkmålinger med laser for å vurdere høydeforskjeller i gulvflater, målingene er begrenset pga mye plassert i enkelte rom. Målingene viser følgende:
1 etg.
Entré: Innenfor 10mm
Gang: Skjevhet innenfor 2 m = 35 mm. Totalt gjennom hele rommet = 35 mm
Vindfang: Skjevhet innenfor 2 m = 25 mm. Totalt gjennom hele rommet = 25 mm
Soverom : Ikke målt – gulvet var tildekket av seng og møbler
Stue/kjøkken: Skjevhet innenfor 2 m = 15 mm. Totalt gjennom hele rommet = 20 mm
2 etg:
Gang: Skjevhet innenfor 2 m = 55 mm. Totalt gjennom hele rommet = 55 mm
Soverom 1: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm
Soverom 2: Skjevhet innenfor 2 m = 25 mm. Totalt gjennom hele rommet = 30mm
Soverom 3: Ikke målt – gulvet var tildekket av seng og møbler
Stue: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm.
Loft:
Gang: Skjevhet innenfor 2 m = 5 mm.
Soverom 1: Skjevhet innenfor 2 m = 25 mm. Totalt gjennom hele rommet = 25 mm
Soverom 2: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm.

Skader gulv kjeller.

Skjevhetene er særlig tydelige i 2. etasjes gang, hvor nivåforskjell overstiger det som normalt aksepteres. Øvrige avvik ligger delvis innenfor, delvis noe over normalt forventet nivå for eldre konstruksjoner. Samlet tilstand vurderes som ujevn, med behov for videre kartlegging.

Konsekvens/tiltak

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

Videre undersøkelse av bærende konstruksjon i 2. etasjes gang pga. markant skjevhet (55 mm).
Utjevning / oppretting av gulvflater i rom med merkbare ujevnheter (20–35 mm).
Oppgradering av gulv i kjeller pga. registrerte skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Radon

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

Ifølge NGU/geo.kart ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipen er oppført i murstein. I stue er det installert vedovn av type Aduro, plassert på metallplate som gulvbeskyttelse.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er registrert sprekker og/eller riss i pipens overflate. Enkelte partier av pipevanger er ikke synlige pga. innkassing eller påført konstruksjon. Det er i tillegg observert sprekk i flis ved soverom, som kan indikere bevegelse i konstruksjon eller setningspåvirkning i etasjeskilleren.

Konsekvens/tiltak
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller består av flere rom med enkle overflater og preges av alder og manglende vedlikehold. Vegger er hovedsakelig pusset mur og gulv delvis av betong / trelemmer / belegg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det ble registrert fuktpåvirkning, avflassing av maling og tegn til saltutslag og misfarging på vegger, særlig i gulvnære soner. Fuktmålinger viste forhøyede verdier i flere områder. Enkelte rom har blitt benyttet som våtrom og lagringsrom, med spor etter tidligere installasjoner. Det ble også observert provisoriske rørføringer og åpne elektriske kabler. Rommene vurderes som uegnede for varig oppholdsrom uten omfattende oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres grundig kartlegging av årsak til fukt og eventuell vanninntrengning. Tiltak for drenering, fuktsikring eller avfukting må påregnes. Tekniske installasjoner og overflater bør oppgraderes til dagens krav dersom rommene skal benyttes videre. Eventuelle elektriske anlegg må vurderes og utbedres av autorisert installatør.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



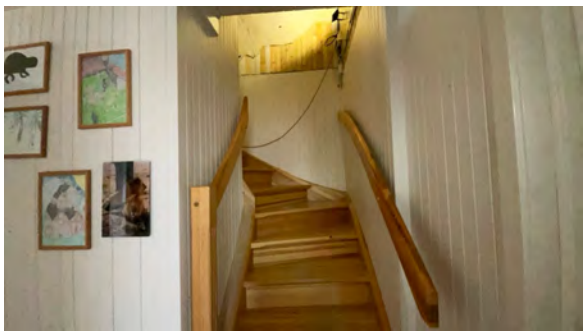



TG 2 Innvendige trapper

Det er tett trapp av lakkert furu fra 1. etasje til 2. etasje, samt tilsvarende trappeløp videre fra 2. etasje til loft.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres lokale tiltak.


Fra 1 til 2 etg


Fra 2 til loft

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av malte fyllingsdører og tredører i ulike utførelser. Det er eldre glassdør fra vindfang til gang, samt dør med fylling og glassfelt i entré.

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

Det er registrert slitasje på flere dører utover normalt forventet nivå. Enkelte dører tar i karm/gulv ved lukking/åpning. Det mangler dør til bod, og det er stedvis manglende eller uferdig listverk.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport






TG 2 Andre innvendige forhold

Skap og innredning
Det er montert følgende oppbevaringsløsninger:
– Skyvedørsgarderober med 3 og 4 speildører i entré
– Plassbygde hyller i bod i 2. etasje
– Skyvedørsgarderober med 3 laminatdører i bod i 2. etasje
– Standard garderobeskap på soverom i 2. etasje
– Plassbygd skap på annet soverom i 2. etasje
– Skyvedørsløsninger med 3 laminatdører flere steder

Oppvarming – panelovner
Det er registrert én panelovn på soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skyvedørsgarderober har behov for justering, da enkelte dører går tregt eller kommer ut av løp/retning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må justeres.




VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad – 2. etasje
Badet er etablert i forbindelse med tilbygget fra ca. 2006. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membranløsning, godkjenning eller fagmessig utført arbeid

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Panel, med flis i dusjhjørne
Himling: Panel med innfelte spotter



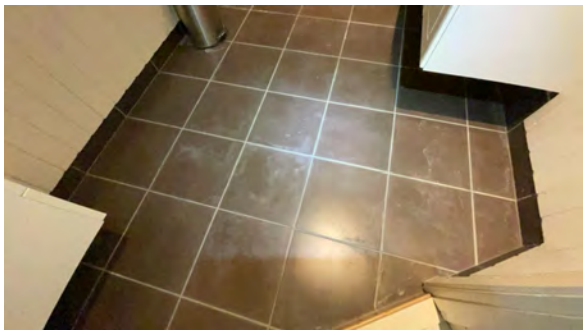
2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettsjikt/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.

Tilstandsrapport

Det er registrert manglende fall mot sluk. Videre foreligger det ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt, noe som regnes som et avvik etter dagens krav. Selv om overflater visuelt fremstår i orden, vurderes den tekniske løsningen som usikker med hensyn til langtidstetthet (badet er nær 20 år gammelt).

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon.

• 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.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



2 ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med heldekkende servant med underskap, høyskap og overskap, speil med belysning og ettgreps blandebatteri. Det er montert dusjvegger og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

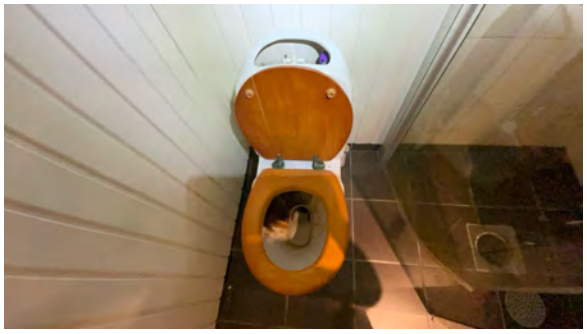
Konsekvens/tiltak

• Skadet utstyr må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilajon.

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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



1 ETASJE > BAD

Generell

Bad – 1. etasje
Bad etablert ca. 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

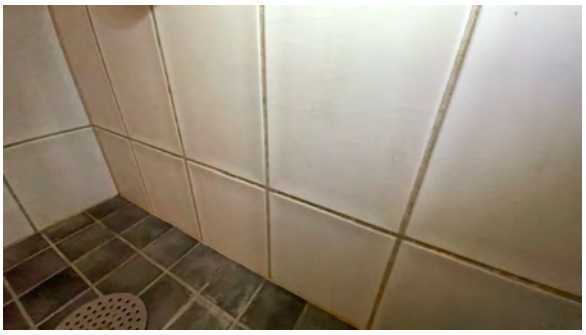
Vegg: Flis
Tak: Malt panel. 5 spotter

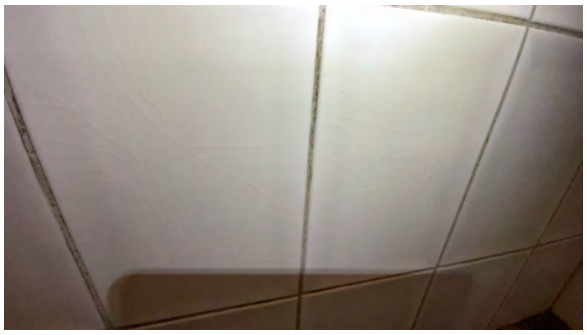
Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport







1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fall i dusjsone, tilnærmet flatt utenfor dusj.

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt, membran.

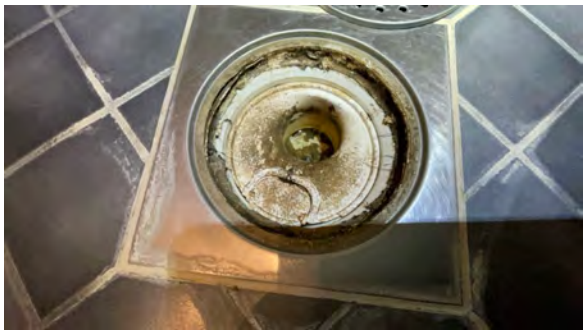
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- 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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med fyllingsfronter, nedfelt servant, 1-greps blandebatteri, speil og lys. 1 veggskap. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med dør i herdet glass, vegg med flis og glassbyggersten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Sisterne toalett slipper vann.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.







1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført hulltaking og inspeksjon bak konstruksjon. Hulltaking viste ingen tegn til unormale forhold på tidspunktet for kontroll.

Det er også gjennomført overflatesøk med fuktindikator, og det ble registrert unormalt forhøyede fuktverdier i tilstøtende områder rundt sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatesøk utført og unormale verdier funnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.









1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom

Tilstandsrapport

– Gulv: Flis
– Vegger: Malte plater og malt panel
– Himling: (antar malt panel eller plate, spesifiser om ønskelig)
– Innredning: Laminat benkeplate med nedfelt kum, opplegg for vaskemaskin
– Skyvedørsgarderobe med 3 laminatdører

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert fukt- og råteskader i rommet. Dette indikerer at vanninntrenging, lekkasje eller kapillær fukt er tilstede, og at overflater/konstruksjon er skadet utover normalt bruksslitasje. Rommet vurderes ikke egnet for videre bruk uten utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000







1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone mot bad. Det har ikke vært fysisk mulig å foreta hulltaking uten å skade overflater eller fastmontert innredning, og hulltaking er derfor ikke gjennomført. I stedet er det utført overfladiske fuktmålinger med egnet, ikke-destruktivt måleinstrument på tilgjengelige flater. Det ble registrert unormale fuktverdier ved undersøkelsen.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnader taes inn under oppbygging vaskerom

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fyllingsfronter, laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum, 1-greps armatur. Flis over benk.
Kjøkkenøyløsning med integrert stekeovn og platetopp. Integrert oppvaskmaskin.





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Takhengt ventilator i børstet stål.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført i en kombinasjon av plast og eldre kobberrør. Det er synlige skjøter og koblinger, samt delvis uoversiktlig føring med eldre komponenter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Løsningen fremstår som utdatert og uoversiktlig med blanding av eldre og nyere rørføring. Det er synlig misfarging og fuktmerker i tilstøtende konstruksjon, og enkelte rør og koblinger bærer preg av alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 3 Avløpsrør

Innvendig avløpsnett består hovedsakelig av plastrør, med enkelte eldre seksjoner i støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Det drypper / er registrert lekkasje fra avløpsrør eller skjøter. Det er observert provisorisk støtte under avløpsrør i kjøkkenbenk, noe som indikerer manglende fast forankring eller feil fall. Ved bruk registreres klukkelyder, som kan tyde på mangelfull lufting eller delvis tilbakeslag i avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak
• Skader på anlegget må utbedres.

Lekkasjepunkt må utbedres umiddelbart for å hindre følgeskader.
– Fast forankring og kontroll av fall og avlufting anbefales.
– Videre kontroll av hele avløpssystemet bør utføres av autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende ventildeksel mur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 1984, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Sentralstøvsuger

Det er installert sentralstøvsuger av type Foma.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegget er for tiden frakoblet og fremstår ikke som operativt. Rørføringer og tilkoblinger fremstår delvis uferdige eller provisoriske. Funksjon er ikke testet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales funksjonstest og eventuell reetablering eller demontering dersom anlegget ikke skal tas i bruk.
Dersom det skal videreføres, bør anlegget ferdigstilles fagmessig og eventuelt oppgraderes.





TG 2 Vannbåren varme

Boligen er utstyrt med et eldre vannbårent varmesystem bestående av forrådsbereder/akkumulatortank plassert i kjeller, med sirkulasjonspumpe og tilkoblet fordelersystem for gulvvarme i badgulv, vaskerom og kjøkken 1 etg. Fordelerstokk for gulvvarme ble observert under trapp 1 etg, med flere kurser ut til oppvarmingssoner. Anlegget fremstår som teknisk eldre og var ikke i drift på befaringstidspunktet. Systemets funksjon, tilstand og eventuelle energikilde er derfor ikke verifisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegget fremstår teknisk utdatert og må påregnes gjennomgang, service og eventuell oppgradering før videre bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales full teknisk gjennomgang av varmesentral og gulvvarmesystem utført av autorisert VVS-installatør. Systemet bør funksjonstestes, trykksettes og vurderes for eventuell oppgradering eller utskifting til moderne energiløsning (f.eks. varmepumpe med integrert akkumulatortank). Eventuelle komponenter som sirkulasjonspumpe, ventiler, ekspansjonstank og styring antas å ha begrenset restlevetid og bør påregnes skiftet. Dersom anlegget ikke settes i drift, bør det vurderes å avvikle og etablere ny oppvarmingsløsning.





TG 3 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.

Boligen har et kombinert, delvis modernisert elektrisk anlegg med både eldre og nyere installasjoner.

Tavler / sikringsskap
– Hovedtavle med automatsikringer og jordfeilbrytere er etablert, kursfortegnelse foreligger (El-fag, datert 2007).
– Det finnes også et eldre tavlepunktsystem med skrusikringer og synlig måler montert høyere oppe i etasjen – denne delen fremstår som ikke oppgradert.
– I tillegg er det sekundært sikringsskap i kjeller/teknisk rom med nyere installasjon (jordfeilautomater synlig).
Det er kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

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.
   Ukjent

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja – Det foreligger ikke samsvarserklæringer på nyere deler av anlegget.
    – Stedvis åpne el-bokser og løse ledninger.
    – Manglende deksler enkelte steder.
    – Løse spotter, og ikke alle spotter er funksjonelle.
    – Lys over servant på bad fungerer ikke.
    – Uferdige installasjoner observert i 2. etasje.

    Anleggets utførelse fremstår derfor ufullstendig, delvis uten dokumentasjon og med potensielle sikkerhetsrisikoer ved videre bruk.

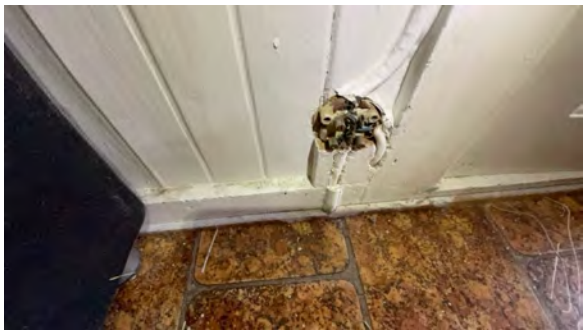
Generell kommentar

Det anbefales gjennomgang av anlegget utført av autorisert elektroinstallatør

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklede 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 er montert røykvarslere i boligen. Det er også installert brannsentral, men denne er ikke tilkoblet / ikke aktivert.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

BYGGEGRUNN:
Byggegrunn er ikke kjent

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas at tilbygg fra ca. 2006 har oppgradert drenering, og det er synlig montert grunnmursplate/vortepapp på denne delen. For hoveddelen av bygningen antas dreneringen være fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

– Det mangler, eller det er på grunn av høy alder sannsynlig at det mangler, fungerende utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje.
– Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering er overskredet for eldre del. Funksjon vurderes som usikker.
– Det er registrert manglende klemlist på vortepapp på tilbygget, noe som kan redusere effekten og gi fare for fuktinntrengning bak grunnmursplaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Drenering må skiftes.

Det anbefales nærmere vurdering av dreneringens funksjon og eventuelt utskifting/forbedring av eldre drenering og utvendig fuktsikring.
– Manglende klemlist bør monteres for å sikre riktig avslutning av grunnmursplate.
– Det må påregnes at det vil være behov for full dreneringsutskifting rundt eldre del av bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hoveddelen av bygningen er oppført med grunnmur av betong. Tilbygget er oppført med grunnmur i elementstein, antatt Lecablokker

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er registrert løs puss på muroverflater, samt misfarging og saltutslag på innsiden av grunnmuren. Dette indikerer fuktbelastning fra grunnen og/eller mangelfull drenering/fuktsikring mot terreng. Tilstanden vurderes å ha utviklet seg over tid, og fukttilførselen er sannsynlig fortsatt aktiv.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Videre vurdering av fuktkilder anbefales, og tiltak bør sees i sammenheng med drenering/fuktsikring utvendig.
– Puss og overflater må utbedres først etter at årsak er utbedret, ikke kun kosmetisk reparasjon.
– Langsiktig tiltak vil normalt omfatte full dreneringsfornyelse + utvendig fuktsikring/isolering av grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemurer av natursten og elementsten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på en opphøyet tomt. Terrenget består hovedsakelig av naturtomt med gress, lyng og enkelt vegetasjonsinnslag rundt huset. Adkomst skjer via gruset vei frem til inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har privat vannforsyning via eget borrehull. Teknisk utførelse og etableringsår er ikke dokumentert. Det ble observert trykktank og eldre vanninntaksopplegg i kjeller, med synlig preg av alder og tidligere tilpasninger. Funksjon og vannkvalitet er ikke kontrollert.

Avløpsanlegget er privat, med ukjent type og etableringsår. Tilkoblingsrør i kjeller består av eldre soilrør kombinert med plastopplegg. Det foreligger ingen dokumentasjon på kapasitet, godkjenning eller vedlikehold. Tilstanden vurderes som usikker, og det anbefales nærmere teknisk kontroll av anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

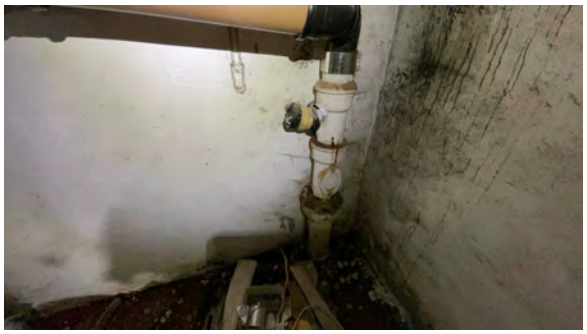
Både privat vannforsyning og privat avløpsanlegg har ukjent funksjon, oppbygging og etableringsår. Det foreligger ingen dokumentasjon på godkjenning, vedlikehold eller om anleggene oppfyller dagens forskriftskrav. Risiko for teknisk svikt, helsefare og eventuelle myndighetspålegg kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Vannkvalitet må dokumenteres
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det må gjennomføres full faglig kontroll av både vannforsyningsanlegg og avløpsanlegg, inkludert funksjonstesting, teknisk vurdering og myndighetsmessig godkjenning. Eventuelle nødvendige oppgraderinger eller utskifting må påregnes for å tilfredsstille krav til sikkerhet, drift og utslipp etter gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: Over 300 000







TG 2 Septiktank

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Tilstandsrapport

Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg med septikktank av ukjent type, alder og kapasitet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning, tømmingsrutiner, rensegrad eller teknisk oppbygning. Tilstand, funksjon og overholdelse av gjeldende utslippskrav er derfor usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente faglig vurdering av septikktanken med inspeksjon av kapasitet, teknisk tilstand og rensefunksjon. Anlegget bør kontrolleres opp mot kommunale krav til utslipp og godkjenning. Dersom septiktanken ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav, må oppgradering eller etablering av nytt godkjent avløpsanlegg påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1950

Kommentar
Byggets eksakte oppføringsår er ikke dokumentert, men byggestil og utførelse indikerer at det trolig er oppført rundt 1950-tallet.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Bygningen er frittstående og oppført som et enkelt uthus-/garasjebygg. Veggkonstruksjon av tre, utvendig kledd med stående spaltebord. Vegger er plassert direkte på stedlige natursteiner uten synlig ringmur/fundament. Gulv er av støpt betong. Takkonstruksjon av tre, utformet som pulttak, utvendig tekket med bølgeeternitt eller tilsvarende eldre bølgeplater. Enkle plassbygde tredører og porter. Det er montert eldre enkle vinduer i tre.

– Skjevheter og setninger i vegg- og takkonstruksjon.
– Vegger fremstår værslitte med avflassing og mulige råteskader.
– Betonggulv har skjevheter, sprekker og avskalling.
– Taktekket har synlige hull og skader, med risiko for lekkasje.
– Dører og vinduer bærer preg av høy alder og slitasje – det er observert sprekk i vindusglass.

Bygget fremstår samlet sett med betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

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

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

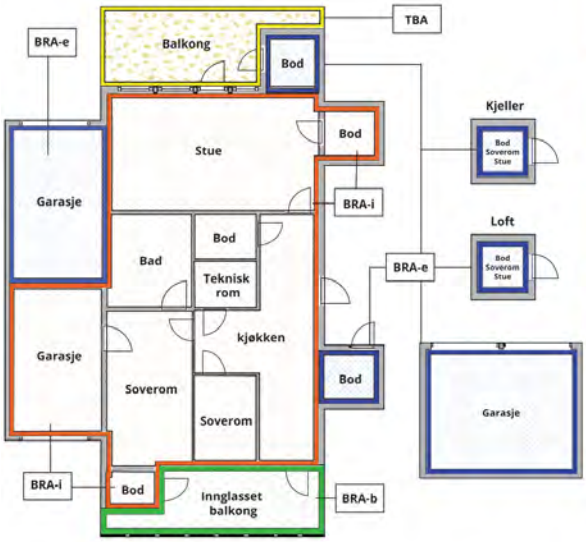
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	25			25	
2 Etasje	97			97	
1 Etasje	127			127	61
Krypkjeller	65			65	
SUM	**314**				**61**
SUM BRA	**314**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, gang, soverom 2		
2 Etasje	Gang, stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2		
1 Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad, vaskerom, gang, vindfang, bod, soverom		
Krypkjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet kommunal byggesaksdokumentasjon (kommunepakke) i forbindelse med denne rapporten. Det anbefales at slike opplysninger innhentes, da det per nå ikke foreligger tilgjengelige tegninger, godkjenninger eller informasjon om eventuelle pålegg, brukstillatelser eller ferdigattester.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert at boligen ikke har tilstrekkelig godkjente rømningsveier i enkelte oppholdsrom, og dette må utbedres for å tilfredsstille krav til personsikkerhet.

Loftsetasjen har varierende romhøyde, målt til ca. 1,95–2,18 meter.

I kjeller er den eldre delen utført med lav takhøyde på ca. 1,96 meter, mens nyere del har romhøyde på ca. 2,60 meter.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		61		61	
SUM		**61**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	228	86
Garasje	0	61

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Jørn Erik Garnes	Takstingeniør
25.6.2025	Jørn Erik Garnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	305	2		0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Efjordveien 713

Hjemmelshaver
Knudsen Erling Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kobbvika i Ballangen, et stille og naturskjønt kystområde med nærhet til sjøen og utsyn mot Langvågen og Efjorden. Området består av spredt bolig- og fritidsbebyggelse omgitt av naturtomter, lyngterreng og åpent landskap med gode lys- og solforhold.

Det er adkomst via fylkesvei og privat avkjøring helt frem til eiendommen. Kobbvika ligger ca. 30 minutters kjøring fra Ballangen sentrum, og ca. 70 minutter fra Narvik. Området er kjent for gode muligheter for friluftsliv, både langs kysten og innover i fjellet. Det oppleves rolig med lite trafikk og naturlig skjerming fra gjennomfart.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg via privat vei opp til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Kommunedelplan: KPA Ballangen kommune 2010-2020
Kommunenr.1806
Planid: 2015101
Navn: KPA Ballangen kommune 2010-2020
Type: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelsesdato: 19.2.2015

Arealformål:
LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv
Arealstatus: Framtidig
Områdenavn: Reppvika-Kobbvika

Om tomten

Tomten ligger på et svakt opphøyet og åpent terreng med hovedsakelig naturtomt bestående av gress, lyng og noe naturlig vegetasjon rundt huset. Utearealene fremstår enkle og ikke opparbeidet utover naturlig terreng. Det er etablert gruset adkomstvei frem til huset og naturlig parkering på gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	1992

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke opplyst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Matrikkelutskrift	29.10.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	
2	04.11.2025	

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 dampsperren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

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 fuktinnhold 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XL1309

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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