






Tilstandsrapport

 Borettslagsleilighet
 Selsbanes gate 43 B, 8514 NARVIK
 NARVIK kommune
 gnr. 40, bnr. 91
 Andelsnummer 2

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 21570-1238

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RC6709

Autorisert foretak: Eidstø AS

Sertifisert Takstingeniør: Harry Andreas Eidstø

Vår ref: Harry Andreas
Eidstø



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.

Eidstø AS

Uavhengig takstfirma i Narvik med tjenester innen tilstandsrapporter, verditakst, reklamasjon og byggeteknisk rådgivning.

Rapportansvarlig

Harry Eidstø

Harry Andreas Eidstø
Uavhengig Takstingeniør
harry@eidsto.no
992 05 567



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført med konstruksjonsløsninger og byggemetoder som var vanlige på oppføringstidspunktet, og i samsvar med de forskrifter som gjaldt på den tiden. Det er viktig å være oppmerksom på at ved oppussing, ombygging eller videre bruk kan det avdekkes feil og mangler som ikke lar seg identifisere gjennom en visuell befarings.

Rapporten erstatter verken eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er utarbeidet som et verktøy for å gi økt trygghet og forutsigbarhet for begge parter i en eiendomstransaksjon.

Borettslagsleilighet - Byggeår: 1919

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING:
Metallplater

NEDLØP OG BESLAG:
Takrenner og nedløp av metall.

VEGGKONSTRUKSJON:
Trekonstruksjon fra byggeår.
Modernisert ved ombygging.

TAKKONSTRUKSJON:
Fra byggeår.

VINDUER:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

YTTERDØRER OG BALKONGDØRER:
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3 - lags glassfelt.

BALKONGER OG TERRASSER:
Veranda konstruert med trevirke.
Stående spillerekkverk i malt utførelse og dekke av mørre royal.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

ETASJESKILLE:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

PIPE OG ILDSTED:
Det er ikke montert ildsted i leilighet.

INNVENDIGE DØRER:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

SPORTSBOD:
Eier opplyser at de disponerer/eier bod (9,5 kvm) i felles kjeller.
Boder tilhører fellesareal og dermed ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM:

GENERELL:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING:

Veggene har fliser.
Taket er malt.

OVERFLATER GULV:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Det er plastsluk og smøremembran.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

VENTILASJON:

Det er elektrisk styrt vifte.

HULLTAKING:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

OVERFLATER OG INNREDNING:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.

HVITEVARER:

Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

AVTREKK:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Skjulte vannledninger er av ukjent type

AVLØPSRØR:

Det er avløpsrør av plast.
Skjulte avløpsledninger er av ukjent type

VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.

VARMTVANNSTANK:

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i felles berederom i kjeller.

ELEKTRISK ANLEGG:

El/sikringsskap m/automatsikringer. Måler for fjernavlesning. 50 amp. hovedsikring.
Nytt elektrisk anlegg leiligheten i 2007.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik i rapportens sjekkpunkter som omhandler helse miljø og sikkerhet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

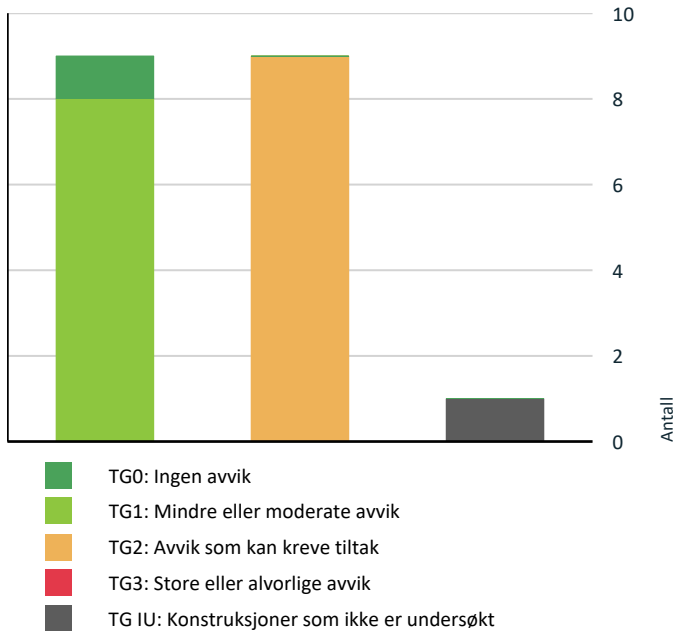
[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Taksten er utført av frittstående og uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet.

Kunden/revkirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert sprekke dannelse i vinduskarm. Enkelte vinduer fremstår litt værslitte.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert mindre hakk og overflateskader i karm og ytterdør. Forholdet vurderes som normal slitasje og brukspåvirkning.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i gulvoverflater. Videre er det registrert bomlyd i enkelte gulvfliser i gang, uten indikasjoner på løse fliser ved befaringstidspunktet.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at karmen/dørblad har små hakk/skader i overflater.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er videre registrert avvik i fallforholdene mot sluk sett opp mot kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Løsning og utførelse av membran/tettesjikt bak innebygd susterne er ukjent. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membranoppkant ved dørterskel, noe som medfører usikkerhet rundt tettesjiktets utførelse og funksjon på disse områdene.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke registrert synlig tettesjikt eller membranoppkant ved dørterskel.

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne.

Innredningen har mindre slitasje med noe løs kantlaminering i ett hjørne av benkeplaten. Det er også registrert mindre svelling i benkeplate under/ved vask.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsutstyr er for gammelt

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
1919

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Andelsleilighet av god standard. Leiligheten og felles bygningsmasse ble betydelig oppusset/renovert i 2007.

Vedlikehold

Leiligheten og felles bygningsmasse fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Noe vedlikehold må likevel kunne påregnes.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Bygningen er oppusset, ombygd og renovert i 2007/2008
---------------	---

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert sprekkdannelse i vinduskarm. Enkelte vinduer fremstår litt værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvens:

Sprekker og værslitasje kan medføre økt fuktbelastning på treverket og redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Over tid kan dette føre til ytterligere nedbrytning av karm- og vindusdetaljer.

Tiltak:

Vinduer og karmen bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling. Sprekker og skader bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og nedbrytning av treverket.



Tilstandsrapport

TG.2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3 - lags glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre hakk og overflateskader i karm og ytterdør. Forholdet vurderes som normal slitasje og brukspåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet har i hovedsak kosmetisk betydning.

Tiltak:

Lokale skader bør utbedres og overflatebehandles ved behov for å opprettholde beskyttelse og estetisk uttrykk.



TG.1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda konstruert med trevirke.

Stående spilerekkverk i malt utførelse og dekke av mørke royal.



INNENDIG

TG.2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe knirk i gulvoverflater. Videre er det registrert bomlyd i enkelte gulvfliser i gang, uten indikasjoner på løse fliser ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Knirk i gulv skyldes normalt bevegelser i konstruksjonen eller mellom bygningsdeler. Bomlyd i fliser indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag, og kan over tid medføre økt risiko for sprekkdannelser eller løse fliser.

Tiltak:

Dersom det oppstår løse fliser, sprekkdannelser eller økende bevegelser, bør nødvendige utbedringer utføres. Knirk i gulvoverflater kan reduseres ved rehabilitering eller oppgradering av gulv overflate..

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke montert ildsted i leilighet.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at karmen/dørblad har små hakk/skader i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring av overflater etter behov



! TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at de disponerer/eier bod (9,5 kvm) i felles kjeller.

Boder tilhører fellesareal og dermed ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Flatt gulv
Flatt gulv med stedvis fall i dusjsone

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.

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er videre registrert avvik i fallforholdene mot sluk sett opp mot kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Løsning og utførelse av membran/tettesjikt bak innebygd sistene er ukjent. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membranoppkant ved dørterskel, noe som medfører usikkerhet rundt tettesjiktets utførelse og funksjon på disse områdene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konsekvens:

Mangelfulle fallforhold og begrenset høydeforskjell ved dørterskel kan redusere våtrommets evne til å holde vann innenfor rommet ved lekkasjer eller vannsøl. Ukjent utførelse av tettesjikt ved innebygd sistene og dørterskel medfører økt usikkerhet knyttet til risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer.

Tiltak:

For å redusere risikoen for vannuttrengeing til tilstøtende rom anbefales det å etablere en tett og tilfredsstillende membranoppkant ved dørterskel. For å oppnå TG 0 eller TG 1 må fallforholdene til sluk og høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel utbedres slik at de tilfredsstillende gjeldende krav og anbefalinger. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet anbefales det også å dokumentere og sikre tilfredsstillende utførelse av tettesjikt ved innebygd sistene og dørterskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke registrert synlig tettesjikt eller membranoppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:

Membranens alder medfører økt risiko for redusert funksjon og utettheter. Manglende synlig membranoppkant ved dørterskel gir usikkerhet knyttet til våtrommets evne til å hindre vann i å trenge ut av rommet ved lekkasjer eller vannsøl.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en tett og tilfredsstillende oppkant ved dørterskel. For å oppnå



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sistene. Innredningen har mindre slitasje med noe løs kantlamining i ett hjørne av benkeplaten. Det er også registrert mindre svelling i benkeplate under/ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende lekkasjevarsling fra innebygd sisterne kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages før skade har oppstått. Løs kantlaminering og svelling i benkeplate indikerer fukt påvirkning og kan føre til videre oppsvelling og nedbrytning av materialet over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Skadet kantlaminering bør utbedres, og områder med fukt påvirkning bør forsegles eller repareres for å begrense videre skadeutvikling.



Noe løs kant laminering



Svelling under benkeplate.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- 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.

ETASJE > BAD/VASKEROM

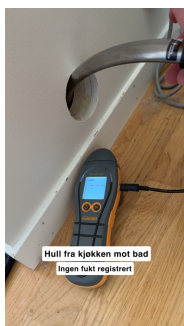
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot våtrom.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Skjulte vannledninger er av ukjent type

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Skjulte avløpsledninger er av ukjent type

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i felles berederom i kjeller.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El/sikringsskap m/automatsikringer. Måler for fjernavlesning. 50 amp. hovedsikring.
Nytt elektrisk anlegg leiligheten i 2007.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.
Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

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.
2007 Nytt el-anlegg i 2007 ifbm totalreovering av bygget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Haneseth elektro 2026
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Nytt el-anlegg 2007. El bil ladd og overspenningsvern installert mai 2026, samt kontroll av koblingspunkter, utført av Haneseth Elektro
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
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 det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

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 ingen DLE-rapport siste 5 år og mangelfull samsvarserklæring på elektriskarbeid og derfor bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert avvik i rapportens sjekkpunkter som omhandler helse miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsutstyr er for gammelt

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/68 m²

Borettslagsleilighet: Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 100 000

Tillegg for andel fellesformue + 14 851

Frادrag for andel felles gjeld - 206 030

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Med bakgrunn i utførte vurderinger og analyser, samt en helhetlig vurdering av dagens markedssituasjon og dokumenterte omsetninger av sammenlignbare eiendommer i området, fastsettes eiendommens markedsverdi til stipulert beløp per verdsettelsestidspunktet.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	63 432
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 500

Teknisk verdi bygninger

Borettslagsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Borettslagsleilighet	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 850 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Borettslagsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	9
Kjeller		10		10	
SUM	68	10			9
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Harry Andreas Eidstø	Takstingeniør
	Anna Ruø Langeteig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	40	91		0	634.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Selsbanes gate 43 B

Hjemmelshaver

Selsbanesgate 43 Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SELSBANESGATE 43 BRL	992030488		OMT BBL	Langeteig Anna Ruø

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
2	5 000	14 851 31.12.2025	206 030 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende i 1. etasje i et veletablert boligområde, sentralt på Oscarsborg. Kort avstand til kjøpesenter, universitet, barnehage, dagligvarebutikk og friluftsområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eid tomt på ca. 634 m².
Tomten er svakt skrå og er opparbeidet med plenarealer og gruslagt innkjøring.
Eier opplyser at disponerer parkering på felles utvendig oppstillingsplass, det er montert El-bil laddere ved parkeringsplass

Tinglyste/andre forhold

Eventuelle servitutter/heftelser er ikke hensyntatt i vurderingen av verdi.
Det anbefales at eventuell kjøper setter seg inn i tinglyste forhold på eiendommen.

Bebyggelsen

På eiendommen står en flermannsbolig med 5 boenheter. Bygningen er i 2 etasjer samt loft og kjeller.
Andel 2 ligger i 1 etasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0003266581			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Innhentet	1	Nei
Egenerklæring - El sjekk			Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	
2	12.06.2026	
3	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.
- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig 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 bygningsfaglig 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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, utførede 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RC6709>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Narvik	
Oppdragsnr.	
06260030	
Selger 1 navn	
Anna Ruø Langeteig	
Gateadresse	
Selsbanes gate 43B	
Poststed	Postnr
NARVIK	8514
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	Gjennom borettslaget

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

I Juni 2024 sprakk en kobling inne i WC-cisterne, og det piplet vann ut gjennom spyleknappen/betjeningsplaten og rant ned på gulvet. Var en liten mengde. Rørlegger fra Ofoten rør var her samme dag og byttet koblingen. Ingen ytterligere arbeid var nødvendig.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

I 2025 ble hele taket på tilbygget over leilighet H101 (ikke denne) skiftet ut pga vanninntrenging over tid. Arbeidet ble utført av Viggo Remman AS og takteking av JM føre. Det ble tatt opp et felleslån ifbm denne jobben.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert elbillader i Mai 2026 (se vedlagt samsvarserklæring). Kontrollert elektriske punkter ifbm innsetting av verandadør (se vedlagt samsvarserklæring).

Arbeid utført av

Haneseth elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Zaptec Go montert Mai 2026. Samtidig montert Zaptec sense lastbalansering i HAN-port, slik at man via f.eks Tibber-app kan styre ladingen etter strømforbruket i boligen og spotpris.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

1) Se beskrivelse lenger opp, nytt tak på tilbygg samt veranda over tilbygg i 2025. Utført i sin helhet av fagfolk. 2) Innsetting av verandadør og bygging av veranda til leiligheten som selges er gjort på egeninnsats av faglært tømrer. Høst 2025/ferdigstilt vår 2026.

Arbeid utført av

Viggo remman AS og JM Føre

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Under stort væromslag vår 2026 tilkommet fuktflakk i tak i leilighet H202 (gjelder ikke denne leiligheten). Tørket spontant opp og har ikke gjentatt seg. Styret i borettslaget har konferert med Viggo Remman AS som kjenner bygget og mente dette kunne være kondens. Det er avtalt et tilsyn for nærmere undersøkelser etter sommeren 2026.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.



Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

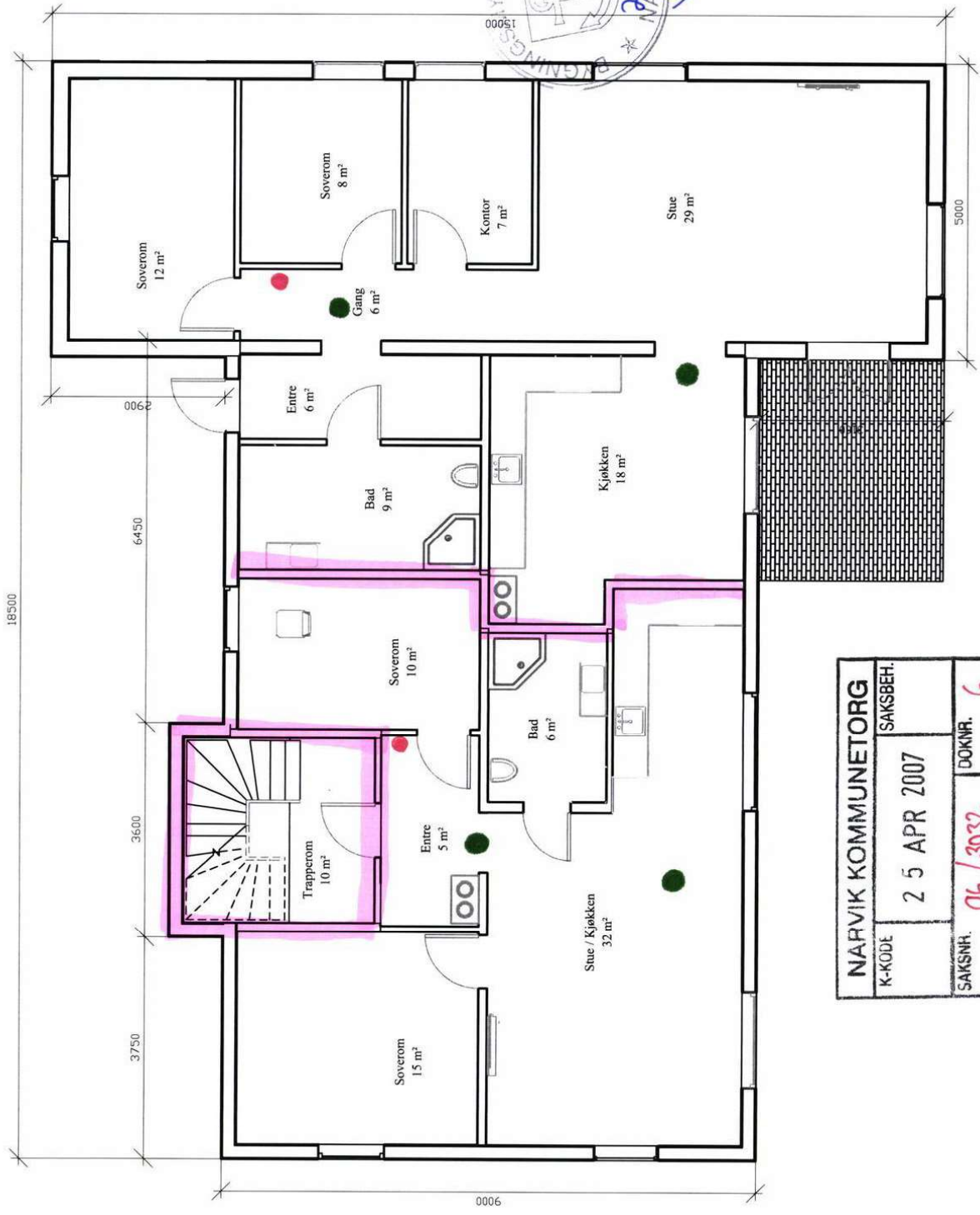
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Langeteig	6c2aa522eda8ab6504c6 ba70bef511bd067d027a	08.06.2026 12:01:09 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 91	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Selsbanes gate 43, 8514 NARVIK, med flere					
Hj.haver/Fester:						
NARVIK KOMMUNE	Dato: 10/6-2026	Sign:			Målestokk 1:1000	



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



Saks 230/07
 29.05.2007
 V. Hartensen



Planløsning 1. etasje	
Thomas Nystad Seisbanesgate 43 Ombygging bolighus	
Målestokk	1 : 100
Dato	12.jan.2007
Prosjektering:	T.N.

NARVIK KOMMUNETORG	
K-KODE	SAKSBEH.
25 APR 2007	
SAKSNR.	DOKNR.
06 / 3032	6

BRANNSKILLEVÈGG

APPARAT

BRANNVARSEL





ENHET AREAL OG BYGGESAK

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99, nr 1)

Selsbanesgate 43

Gnr:40

Bnr:91

Tiltakshaver:

Thomas Nystad
Selsbanesgate 43
8514 Narvik

Ansvarlig søker:

IBV AS
Frydenlundsgate 8
8516 Narvik

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art : Ombygging/bruksendring – 5 leiligheter
Saksnummer : 06/3032
Dato vedtak : 29.05.207
Vedtaksnummer : 230/07
Dato sluttkontroll : 13.01.2009 og 14.01.2009
Kontrollansvarlig : IBV AS, Ofoten Rør AS, Byggm. John A. Nystad, Håndverkscompagniet AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 93).

Merknader:

- Ferdigattest gis på bakgrunn av mottatt bekreftelse på at arbeidene er utført som prosjektert, jfr kontrollerklæringer for utførelse fra ansvarlig kontrollerende foretak, mottatt 16.01.2009.

Saksbehandler: Vigdis Johansen

Sted:

Dato:

Narvik

20.01.2009



Stempel/underskrift:

Anne Elisabeth H. Evensen

Anne Elisabeth H. Evensen

Kopi sendt til:

Funksjon:

SØK
Brannvesen
Eiendomsregister
Kommunale avgifter

Ansvarlig foretak/Navn:

IBV AS
Brann og beredskap
GAB-ansvarlig
Narvik VAR KF v/ab.ansv.

Adresse:

Frydenlundsgate 8, 8516 Narvik
Her
Her
Her



**OMRÅDE TEKNISK
SEKSJON AREAL OG BYGGESAK**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99, nr 3)

Eiendom/byggested: Selsbanesgate 43	Gnr: 40	Bnr: 91	Fnr:	Snr:
---	-------------------	-------------------	-------------	-------------

Tiltakshaver: Thomas Nystad Selsbanesgate 43 8514 NARVIK	Ansvarlig søker: IBV AS Frydenlundsgate 8 8516
--	--

Tillatelsen gjelder: Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for :	Følgende del av bygget Leilighet 3 og 4 i 2. etasje
---	---

Spesifikasjon:	
Tiltakets/byggets art :	Ombygging/bruksendring – 5 leiligheter
Saksnummer :	06/3032
Dato vedtak :	29.05.2007
Vedtaksnummer :	230/07

Merknader:	
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:	Må fullføres innen:
- Alle gjenstående arbeider samt ferdigstillelse av resterende leiligheter	
- Midlertidig brukstillatelse gis på bakgrunn av mottatt bekreftelse på at arbeidene er utført som prosjektert, jfr kontrollerklæring for utførelse fra ansvarlig kontrollerende foretak, datert 29.11.07, 30.11.07 og 06.12.07, siste mottatt 10.12.07.	
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet:	NEI
Skriftlig dokumentasjon på ovenstående forhold må sendes kommunen	

Saksbehandler: Vigdis Mårtensson

Sted: Narvik
Dato: 12.12.2007

Stempel/underskrift:

 Anne Elisabeth Evensen

Kopi sendt til:

SØK	IBV AS	Frydenlundsgate 8, 8513 Narvik
Brannvesen	Brann og beredskap	Her
Eiendomsregister	GAB-ansvarlig	Her
Kommunale avgifter	Narvik VAR KF	Her



ENHET AREAL OG BYGGESAK

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99, nr 3)

Eiendom/byggested: Selsbanesgate 43	Gnr: 40	Bnr: 91	Fnr:	Snr:
---	-------------------	-------------------	-------------	-------------

Tiltakshaver: Thomas Nystad Selsbanesgate 43 8514 NARVIK	Ansvarlig søker: IBV AS Frydenlundsgate 8 8516 NARVIK
--	---

Tillatelsen gjelder: Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for :	Følgende del av bygget Leilighet 1 i 1. etasje
---	--

Spesifikasjon:	
Tiltakets/byggets art :	Ombygging/bruksendring – 5 leiligheter
Saksnummer :	06/3032
Dato vedtak :	29.05.2007
Vedtaksnummer :	230/07

Merknader:	
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:	Må fullføres innen:
- Alle gjenstående arbeider samt ferdigstilling av resterende leiligheter	
- Midlertidig brukstillatelse gis på bakgrunn av mottatt bekreftelse på at arbeidene er utført som prosjektert, jfr kontrollerklæring for utførelse fra ansvarlig kontrollerende foretak, datert 31.03.08 og 01.04.08.	
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet:	NEI
Skriftlig dokumentasjon på ovenstående forhold må sendes kommunen	

Saksbehandler: Vigdis Johansen

Sted:

Narvik

Dato:

11.04.2008



Stempel/underskrift:

Anne Elisabeth H. Evensen

Kopi sendt til:

SØK
Brannvesen
Eiendomsregister
Kommunale avgifter

IBV AS
Brann og beredskap
GAB-ansvarlig
Narvik VAR KF

Frydenlundsgate 8, 8513 Narvik
Her
Her
Her

NARVIK KOMMUNETORG

K-KODE: 04 Ark 2008 SAKSBEH. *Arnt*

LY2

SAKSNR. 06/3032 DOKNR. 15

Kommunens saksnr: _____ Side _____ av _____

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	40	91				
Adresse				Postnr	Poststed	
Selsbanesgate 43				8514	Narvik	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: _____

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Leilighet 1 i 1.etasje

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: _____

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
IBV AS

Dato: 310308 Underskrift: *Mikhail Belov*

Gjentas med blokkbokstaver
MIKHAIL BELOV



ENHET AREAL OG BYGGESAK

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99, nr 1)

Selsbanesgate 43

Gnr:40

Bnr:91

Tiltakshaver:

Thomas Nystad
Selsbanesgate 43
8514 Narvik

Ansvarlig søker:

IBV AS
Frydenlundsgate 8
8516 Narvik

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art : Ombygging/bruksendring – 5 leiligheter
Saksnummer : 06/3032
Dato vedtak : 29.05.2007
Vedtaksnummer : 230/07
Dato sluttkontroll : 13.01.2009 og 14.01.2009
Kontrollansvarlig : IBV AS, Ofoten Rør AS, Byggm. John A. Nystad, Håndverkscompagniet AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 93).

Merknader:

- Ferdigattest gis på bakgrunn av mottatt bekreftelse på at arbeidene er utført som prosjektert, jfr kontrollerklæringer for utførelse fra ansvarlig kontrollerende foretak, mottatt 16.01.2009.

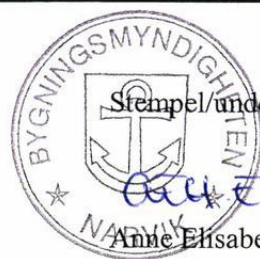
Saksbehandler: Vigdis Johansen

Sted:

Dato:

Narvik

20.01.2009



Stempel/underskrift:

Anne Elisabeth H. Evensen

Kopi sendt til:

Funksjon:

SØK
Brannvesen
Eiendomsregister
Kommunale avgifter

Ansvarlig foretak/Navn:

IBV AS
Brann og beredskap
GAB-ansvarlig
Narvik VAR KF v/ab.ansv.

Adresse:

Frydenlundsgate 8, 8516 Narvik
Her
Her
Her

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr 40	Bnr 91	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Selsbanesgate 43				Postnr 8514	Poststed Narvik

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspiktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
IBV AS

Dato | Underskrift
120109 | *Mikhail Belov*

Gjentas med blokkbokstaver
MIKHAIL BELOV

IBV AS

INDUSTRIPRODUKTER
BYGG & Vedlikehold AS
8508 NARVIK

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	40	91				
Adresse				Postnr	Poststed	
Selsbanesgate 43				8514	Narvik	

Det anmodes om

- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

 Hele tiltaketPlanlagt dato for anmodning om ferdigattest: Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
 Leilighet 3 og 4 i 2.etasje

NARVIK KOMMUNETORG	
K-RODE	SAKSBEH.
L42	07 DES 2007
SAKSNR. 06/3032	DOKNR. 12

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming		Energikilde		<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe	<input type="checkbox"/> Gass	
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Fjernvarme	<input type="checkbox"/> Annen	
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Solenergi		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver	
IBV AS	
Dato	Underskrift
301107	Mikhail Belov
Gjentas med blokkbokstaver	
MIKHAIL BELOV	

