

ANKENES

Ankenesveien 228

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Ankenesveien 228!
Foto: Kalle Punsvik



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 300 000,-

ANTALL SOVEROM

5

OMKOSTNING KJØPER

108 590,-

ETASJE

3

TOTALPRIS

4 408 590,-

BYGGEÅR

1958

BRA-I/BRA TOTAL

218/259 kvm

ENERGIKLASSE

F

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

891 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Ingve Hilstad

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF

ingve.hilstad@emera.no

+47 913 33 768

Jeg har vært eiendomsmegler siden juni 2019 etter endt utdanning med bachelorgrad ved Handelshøgskolen i Bodø.

Jobben som eiendomsmegler byr på stor variasjon ved at ingen dager er like, det er med på å gjøre jobben motiverende. Denne variasjon og alle typer mennesker man møter gjør denne jobben så spennende! Ingen salg er for små og ingen jobb er for stor.

Jeg ønsker at din bolig skal fremstilles på best mulig måte og nå ut til flest mulige potensielle kjøpere, samt gi informasjon under hele prosessen til både deg som selger og dine interessenter.

Som megler legger jeg vekt på detaljer, tilgjengelighet og et godt resultat.

Jeg promoterer også en del av jobben jeg gjør via min Instagram: <https://www.instagram.com/meglerhilstad/>

Skal du selge enebolig, rekkehus, tomt, leilighet eller fritidsbolig?

Lurer du på hva din bolig er verdt eller ønsker verdivurdering i forbindelse med refinansiering av lån?

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat!



Enebolig med stor hage og utleiedel - Garasje, utebod og familievennlig beliggenhet

Velkommen til Ankenesveien 228! En innholdsrik enebolig med stor tomt, garasje og utleie i underetasjen.

Eiendommen ligger i et rolig nabolag i Ankenes, med nærhet til sjø og natur. Fra stuen og balkongen er det flott utsikt mot fjorden og innseilingen til Narvik. Hoveddelen har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, med vedovn og utgang til balkong. I tillegg har eiendommen en stor garasje, utebod og en hage med gode muligheter. Her bor du med kort vei til turområder, butikk og buss.

Høydepunkter:
Enebolig over tre plan
Utleie i underetasjen
Kjøkken med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer
Bad i hoveddel med badekar og gulvvarme
Garasje og utebod
Eiet tomt på ca. 892 m²
Luft-til-luft-varmepumpe

Velkommen til visning!



Kjøkkenet i første etasje har en moderne innredning med glatte fronter, benkeplate i heltre og hvitevarer.





Fra stuevindue er det vidstrakt utsikt over fjorden og landskapet rundt.

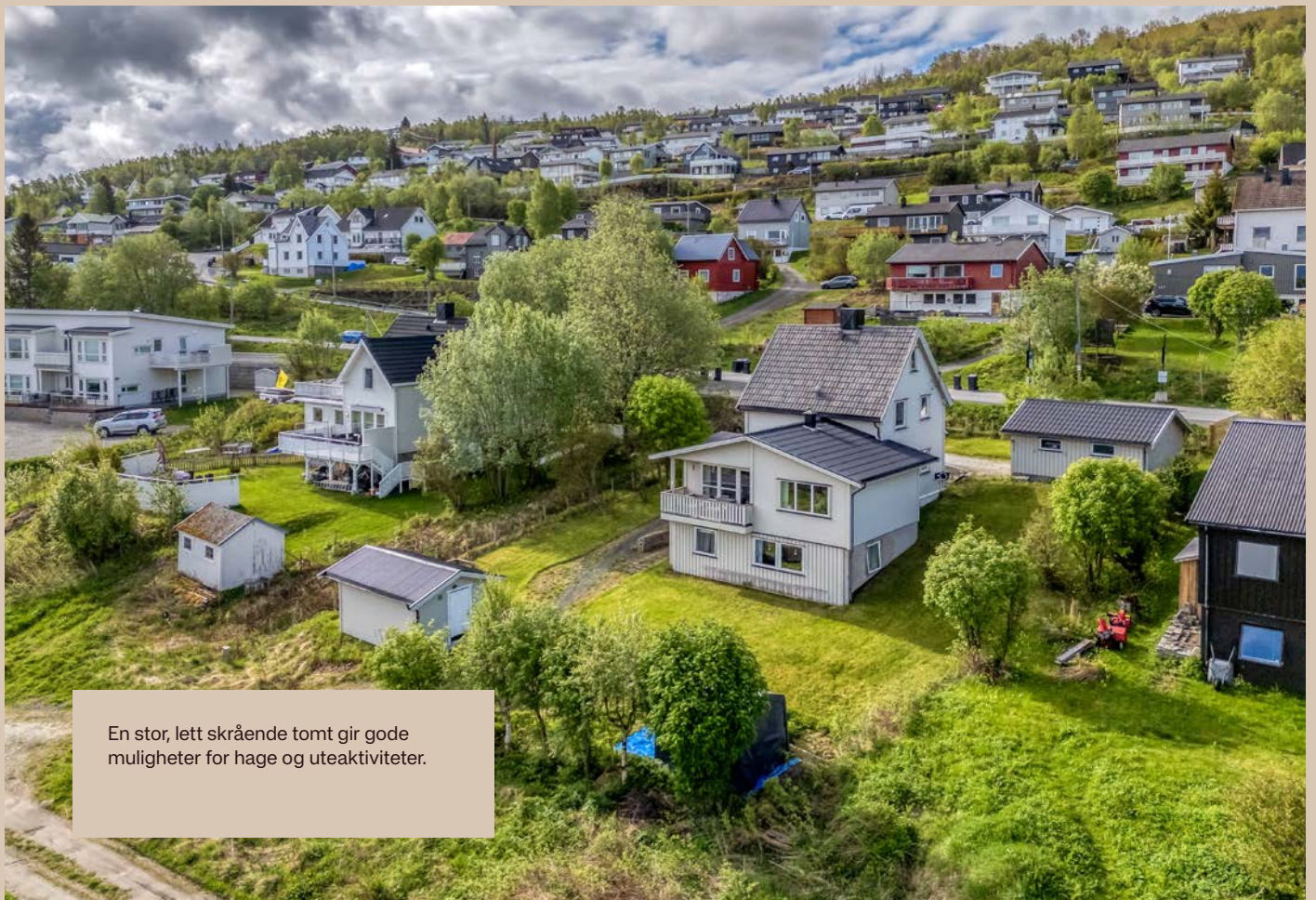






Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Ankenes.





En stor, lett skrående tomt gir gode muligheter for hage og uteaktiviteter.



Boligen er oppført i 1958 og har blitt tilbygget og ombygget i flere omganger.



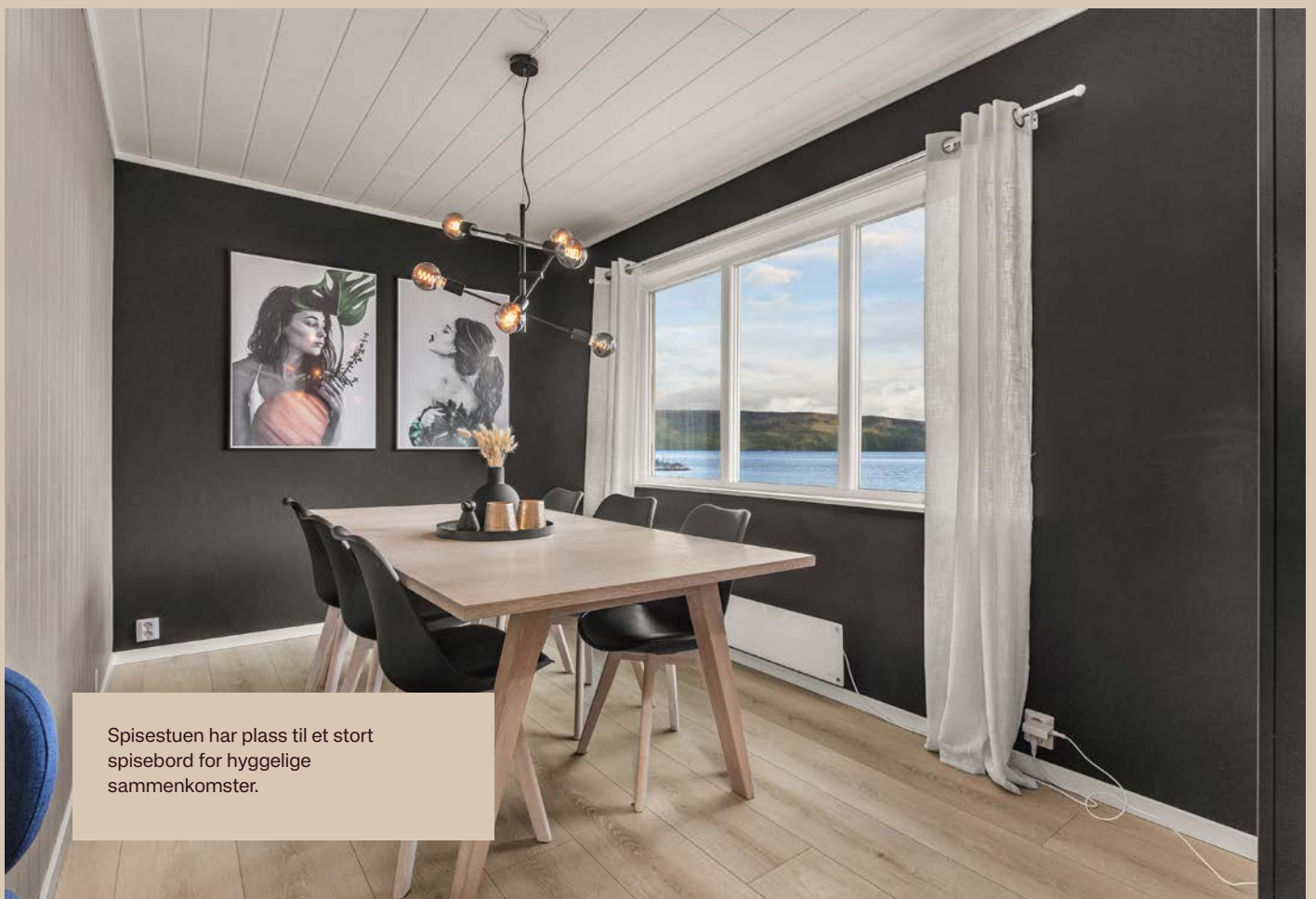
Gode parkeringsmuligheter på egen tomt i tillegg til garasje.



Entréen har plass til garderobeløsning og gir tilgang til et av boligens soverom.



Stuen er lys og romslig, med malte panelplater på veggene.



Spisestuen har plass til et stort spisebord for hyggelige sammenkomster.



En vedovn i hallen gir ekstra varme og hygge.



Planløsningen gir rom for flere møbleringssoner, med plass til både sofagruppe og lesestol.



Badet i første etasje ble oppgradert i 2016 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler.



Soverom i første etasje, praktisk plassert nær entréen.



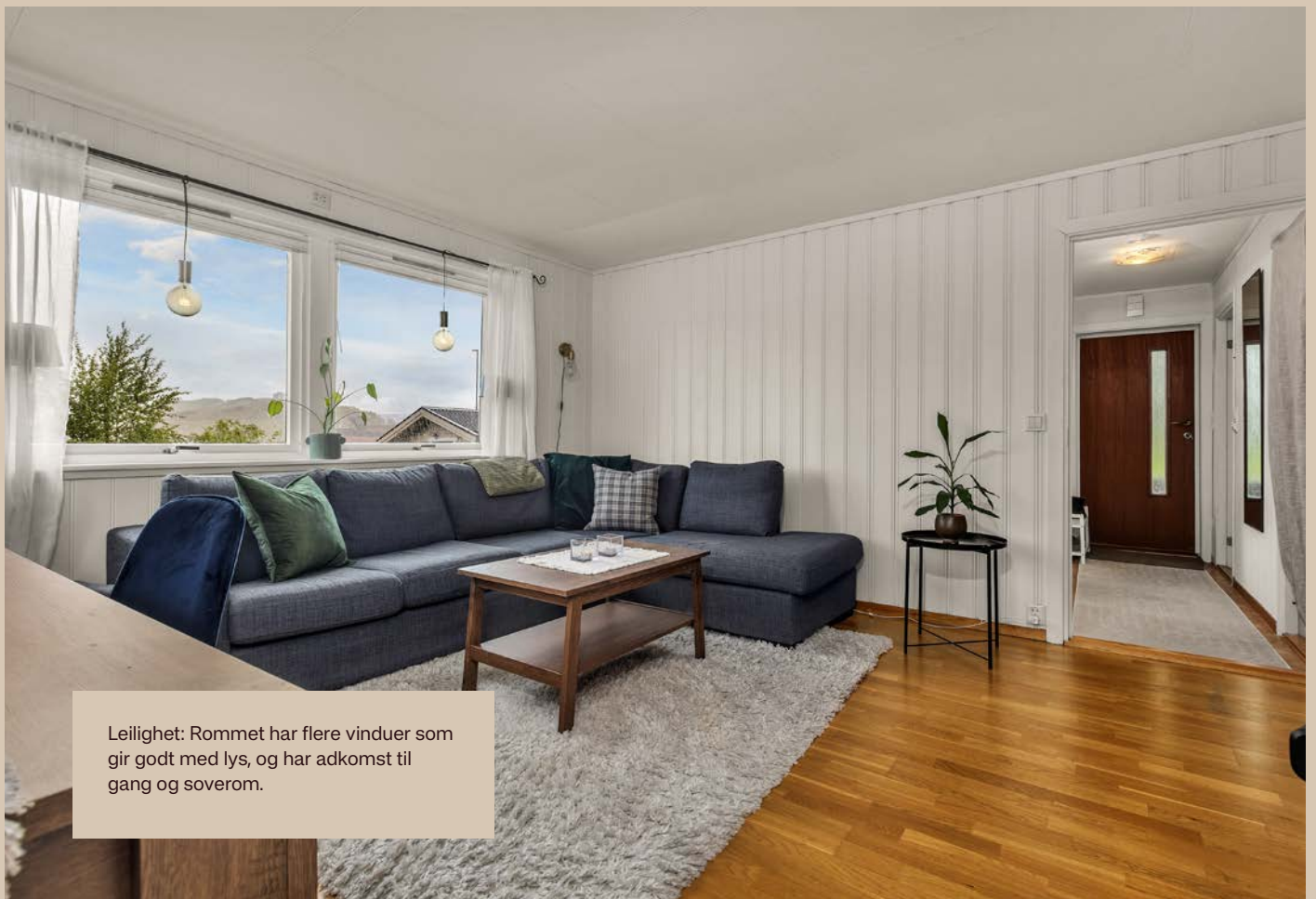
Et av soverommene i andre etasje, med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Soverom med god plass til seng og oppbevaringsmøbler.



Det tredje rommet i etasjen er innredet som kontor, men kan også benyttes som soverom.



Leilighet: Rommet har flere vinduer som gir godt med lys, og har adkomst til gang og soverom.



Leilighet: Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.



Leilighet: Soverommet i underetasjens leilighet.

Plantegning





Ankenesveien 228

Underetasje / Utleieleilighet



Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.
Innredning kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter.
Romnavn kan avvike fra godkjent bruk.
Copyright: Fotograf Kalle Punsvik / Punsvikfoto.no



Ankenesveien 228

1. etasje



Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.
Innredning kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter.
Romnavn kan avvike fra godkjent bruk.
Copyright: Fotograf Kalle Punsvik / Punsvikfoto.no



Ankenesveien 228

2. etasje



Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.
Innredning kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter.
Romnavn kan avvike fra godkjent bruk.
Copyright: Fotograf Kalle Punsvik / Punsvikfoto.no

ANKENESVEIEN 228

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 300 000

Omkostning kjøper

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

107 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

108 590 (Omkostninger totalt)

4 408 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 408 590

Verditakst

Kr 4 300 000

Kommunale avgifter

Kr 47 990 (2026)

Informasjon: Dette inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiing.

Kommunale avgifter gjelder eiendomsskatt, vannmåler/vann, avløp, renovasjon og tilsyn (prognose levert av kommunen for 2026): ca. kr 47 990 pr. år.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Boligen er tilknyttet fiber.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører.

Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 989 018 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 956 071 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ankenes, med en flott og åpen utsikt over Ofotfjorden og innseilingen til Narvik havn. Her bor du i et veletablert og rolig boligområde, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Hverdagslivet er enkelt her. Nærmeste dagligvarebutikk er bare en fem minutters spasertur unna, og både Ankenes skole og flere barnehager ligger i gangavstand. For aktive familier er det kort vei til både fotballbane, idrettshall lysløype og alpinanlegg. Busstoppet Slyngbakken er like ved, med hyppige avganger som tar deg til Narvik sentrum.

Med marka som nærmeste nabo er turmulighetene mange, året rundt. Området byr på nærhet til sjøen, fine turområder og en lysløype for kveldsturer eller skiturer på vinteren. Her kan du leve et aktivt uteliv med naturen rett utenfor døren.

Parkering

Eiendommen har en garasje med elektrisk leddport og gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 891 m²

Eiet tomt på 891 m². Tomten er lett skrående og har flott utsikt over Ofotfjorden og Narvik havn. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Grensene er nøyaktig oppmålt ved kart- og delingsforretning i 1987, med en registrert nøyaktighet på 14 cm.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca 1958, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes.

Fra byggeåret foreligger det en byggeanmeldelse datert 25.01.1958 for oppføring av nytt våningshus. Dokumentet oppgir at typetegning var godkjent for lån i Husbanken.

Det er utstedt byggetillatelse for tilbygg til boligen datert 21.03.1989. I tillatelsen er det satt som betingelse at før arbeid igangsettes må ansvarshavende meldes og godkjennes av bygningsrådet, at gravearbeid på forhånd må meldes, og det fremgår eksplisitt at tilbygget ikke kan tas i bruk før ferdigattest foreligger. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger byggetillatelse for frittstående garasje datert 14.06.1991. Garasjen har ifølge tilstandsrapporten byggeår i 1992, og bruken av rommene samsvarer med de godkjente tegningene. I byggetillatelsen er det lagt til grunn en forutsetning om at garasjen kles med trepanel og tekkes tilsvarende bolighuset. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Dagens planløsning avviker fra de godkjente byggetegningene. Store deler av boligen er ombygget og endret i forhold til det som opprinnelig ble godkjent. I 1. og 2. etasje er rominndelingen vesentlig endret med en åpen stue- og kjøkkenløsning, samt justert antall og plassering av soverom og ganger i en forstand ulik de godkjente plantegningene. Slik omorganisering av romfunksjoner innenfor boligens hoveddel er i seg selv normalt ikke søknadspliktig, men eventuell endring eller fjerning av bærende konstruksjoner kan være søknadspliktige tiltak. Det er indikasjoner i byggetegningene fra 1987-1989 om at bærevegger kan ha vært berørt av de etablerte åpne løsningene i dagens plan.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Innhold

Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

1. etasje: entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.
2. etasje: gang, to soverom, kontor/soverom og toalettrom.

Kjeller: gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, annet rom med sluk og fire boder.

Boligen har en balkong på 7 m² med utgang fra stuen i 1. etasje, samt en platting utført i trekonstruksjon. Eiendommen omfatter også to frittstående sekundærbygninger: en garasje på 28 m² og en utebod på 13 m².

Areal

BRA - i: 218 m²

BRA - e: 41 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 259 m²

TBA: 19 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 m² fire boder, gang, soverom, bad/vaskerom, annet rom med sluk, stue/kjøkken

1. etasje

BRA-i: 88 m² Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 43 m² Gang, to soverom, kontor/soverom, toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m² Garasje

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er registrert at store deler av boligen er ombygget og/eller endret i forhold til opprinnelig godkjente byggemeldte tegninger.

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

Utebod: Det foreligger ikke tegninger.

Standard

En enebolig fra 1958 over tre plan, med en planløsning som er bygget om og tilpasset over tid. Hoveddelen fordeler seg over 1. og 2. etasje med stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom og tre soverom i 2. etasje. I kjelleren

ligger en innredet utleiedel med stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Boligen har vedovn og luft-til-luft-varmepumpe fra 2019. Planløsningen bærer preg av ombygginger, og gulvene har registrerte skjvheter i flere rom. Det er ikke ferdigattest for eiendommen, og planløsningen avviker fra de opprinnelig godkjente tegningene. Kjøper bør sette seg godt inn i tilstandsrapporten og de tekniske forholdene.

Entré:

Døren åpner inn til en romslig hall i 1. etasje med en malt innvendig tretrapp som leder opp til 2. etasje.

Varmepumpen er plassert i entréen og gir god temperaturregulering i hele etasjen. Vedovnen er plassert mot en fliskeledd vegg med treramme og gir rommet karakter utover det rent funksjonelle.

Mursteinspipe løper gjennom etasjen. Et garderobeskap med speilfront gir praktisk oppbevaring rett innenfor døren. Herfra er det direkte adgang til soverommet i 1. etasje på den ene siden, og videre inn mot stue og kjøkken på den andre.

Stue:

Stuen er den romligste delen av 1. etasje og åpner seg mot balkongen gjennom en malt balkongdør i tre. Store vindusflater slipper inn dagslys, og utsikten mot fjorden og fjellene på motsatt side er godt synlig fra sofagruppen. Fra stuen er det naturlig overgang til kjøkkenet, som ligger i åpen forbindelse med spisestuen.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av heltre. Løsningen er U-formet med en frittstående kjøkkenøy som skaper en naturlig overgang mot stuen og gir plass til barstoler. Hvitevarer inkluderer kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikro, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over koketoppen. Benkeplaten har noe slitasje og treoverflatene har behov for oljebehandling. Det er ikke påvist lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin, noe som bør utbedres.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en balkong konstruert i trevirke med synlig tekking av sarnafil. Rekkverket er i tre med stående bord i malt utførelse. Balkongen vender mot fjorden og gir utsikt over fjorden og fjellene på motsatt side. Det er påvist fukt- og råteskader i rekkverkskonstruksjonen, og tekkingen mot balkongdøren er ikke fagmessig utført. Vedlikehold og rehabilitering av balkongkonstruksjonen må påregnes.

Soverom 1. etasje:

Soverommet i 1. etasje ligger med direkte tilgang fra entréen. Rommet har plass til dobbeltseng og har vinduer mot hagen. Det er et praktisk plassert soverom for dem som ønsker alt på ett plan.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Badet ble oppgradert i 2016 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater, og taket har panel av mdf. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt vifte. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til membran og sluk, og det mangler tilfredsstillende tilluftsventilering.

2. etasje:

Tretrappen leder opp til en gang i 2. etasje som fordeler seg til tre soverom og et toalettrom. Etasjen bærer preg av skråtak mot gavlene, og gulvene har registrerte skjevheter som er mer fremtredende her enn i 1. etasje.

Soverom 2. etasje:

De tre soverommene i 2. etasje har ulik karakter. Et rom under sperretaket har skrå himling og plass til dobbeltseng. Det tredje rommet er av mer begrenset størrelse og egner seg godt som kontor eller barnerom. Alle rommene har tilgang fra gangen i 2. etasje.

Toalettrom 2. etasje:

Toalettrommet i 2. etasje har gulvmontert toalett og veggheng servant. Vegger og himling er av malte plater,

gulvet er vinyl/laminat. Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluftsventilering, noe som bør utbedres. Toalettet er ikke fastmontert til gulvet og bør sikres.

Kjeller - innredet utleiedel:

Kjelleren inneholder en innredet utleiedel med stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Utleiedelen har egen inngang og er registrert i matrikkelen som en separat bruksenhet. Planløsningen viser stue og kjøkken i åpen løsning, med soverom og bad/vaskerom tilgjengelig fra en gang. Det er også en platting i trekonstruksjon utvendig tilknyttet kjellernivå.

Stue - kjeller:

Stuen i utleiedelen har parkettgulv med registrert slitasje, og det er registrert løs himlingsplate og manglende hjørnelist. Rommet har vinduer mot hagen og gir plass til sofagruppe og spisebord.

Kjøkken - kjeller:

Kjøkkenet i utleiedelen har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert. Det er registrert løs kantlaminering på benkeplaten og skader på enkelte kjøkkenfronter.

Bad/vaskerom - kjeller:

Badet i utleiedelen har flislagte vegger og gulv, og himlingsplater i taket. Innredningen består av nedfelt servant, dusj på gulv, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet er fra før 1997 og har et betydelig oppgraderingsbehov. Det er påvist høye fuktverdier i veggplaten bak dusjen, og badet må rives og bygges opp på nytt.

Overflater:

Gulv: Vinyl/laminat, belegg. Fliser på bad i 1. etasje og bad/vaskerom i kjeller.

Vegger: Malte plater, malte panelplater, panel, vinyl/laminat, tapet. Baderomsplater på bad i 1. etasje. Fliser på bad i kjeller.

Himling: Malte plater, himlingsplater, malte panelbord (mdf).

Lagring:

Kjelleren inneholder flere boder klassifisert som tilleggsgdel. Garasje fra 1992 med elektrisk leddport, fundamentert på ringmur av Leca med bindingsverkskonstruksjon. Innvendig består garasjen av betonggulv, plateklede vegger og himlingsplater. Utebod fra 1998, fundamentert på ringmur av Leca med bindingsverkskonstruksjon. Innvendig har uteboden gulv med vinylbelegg, vegger med malte plateoverflater og himling med himlingsplater. Uteboden har en tilhørende plattning i trekonstruksjon.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende

garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Eidstø AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Det er noen merker etter at det tidligere har vært fukt i kjeller, men vi har ikke merket noe spesielt ift hverken lukt eller fukt så lenge vi har bodd her.

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

Ja.

Skjevhet i gulv grunnet alder på huset. Noe sprekker i garasje/uthus i lettbetong i sokkel.

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

Ja.

Det har vært kontroll av eltilsynet i år hvor det fremkom noen avvik. Disse vil alle bli utbedret.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere

(f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja.

Kledd igjen og satt inn dør i trapp mot kjeller.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Ufaglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Ja, det er bygd en markterasse
på tomta i tilknytning til utebod.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller
tilsvarende?

Ja.

Leilighet i kjeller.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Ble solgt med utleie da vi kjøpte boligen, har ikke vært
sjekket noe mer i ettertid.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers
egenerklærings skjema / tilstandsrapporten at det
mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det
elektriske anlegget.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende
moderniseringer er foretatt de senere år:

2019:

- Installert luft-til-luft varmepumpe

2018:

- Ny vannledning fra kommunalt stikk til kum felles med
en nabo, samt ny stoppestang

2016:

- Oppgradert bad og vaskerom i 1. etasje
- Utskifting av vinduer i hoveddel

Ukjent årstall:

- Montert kjøkken i 1. etasje
- Kledd igjen og satt inn dør i trapp mot kjeller

- Bygd markterasse på tomten i tilknytning til utebod

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en
tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig.
Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand
og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under
befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring
er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at
interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene
før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer
tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være
mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel.
Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør
vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje
og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for
utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er
ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra
vedlagte tilstandsrapport, datert 09.06.2026.

Bygning:

Enebolig oppført i 1958 (Ref. byggetegning og
byggemelding). Bygningen er oppført med
konstruksjonsløsninger og byggemetoder som var
vanlige på oppføringstidspunktet. Bygget har en
trekonstruksjon og går over tre plan: kjeller, 1. etasje og 2.
etasje. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse
med liggende og stående bordkledning. Etasjeskiller er
av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong. Kjelleren er
uinredet med vegger og gulv av betong. Bygningen har
betonggrunnmur/stein på ukjent byggegrunn og med
ukjent fundamentløsning. Forstøtningsmurer er av
betongstein.

Tak:

Taket har en sperrekonstruksjon av trevirke.
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, pappshingel

og stålplater, og er besiktiget fra bakkenivå. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak for pappshingel og eldre stålplater. Nedløp og beslag er i metall og plast.

Pipe/Ildsted:

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Vinduene i hoveddelen er i hovedsak fra 2009-2016, med unntak av eldre kjellervinduer. Leiligheten har vinduer fra ca. 1988.

Dører:

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Leiligheten har malte glatte dører, og døren mellom gang og stue er med glassfelt.

Trapper/adkomst:

Boligen har en malt tretrapp innvendig og en enkel kjellertrapp. Utvendig er det en platting utført i trekonstruksjon.

Balkong/terrasse:

Balkong med utgang fra stue, konstruert i trevirke med synlig tekking av sarnafil. Rekkverket er konstruert i trevirke med stående rekkverksbord i malt utførelse. Balkongarealet er 7 m². Det er også en platting utført i trekonstruksjon.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber/jern og plast (rør i rør). Avløpsrør er av støpejern og plast, mens skjulte avløpsledninger er av ukjent type. Det er to varmtvannstanker på ca. 200 liter hver.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. I tillegg er det elektrisk styrt vifte på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut på kjøkken.

Tekniske detaljer:

Det er installert en luft-til-luft-varmepumpe fra 2019. Boligen har også en vedovn.

Garasje:

Garasje fra 1992, fundamentert på ringmur av Leca med bindingsverkskonstruksjon og isolasjonsstandard tilpasset byggeår. Utvendige fasader er kledd med malt, stående tømmermannskledning. Taket er utført som saltakskonstruksjon i tre og er tekket med metallplater. Garasjen har elektrisk leddport, ytterdør i tre og vinduer med 2-lags isolerglass. Innvendig består garasjen av betonggulv, platekleddede vegger og himlingsplater.

Utebod:

Uthus fra 1998, fundamentert på ringmur av Leca med bindingsverkskonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med malt, liggende trekledning. Taket er utført som saltakskonstruksjon i tre og er tekket med metallplater. Takrenner og nedløp er utført i stål. Innvendig består bygget av gulv med vinylbelegg, vegger med malte plateoverflater og himling med himlingsplater.

Elektrisk anlegg:

El. anlegg er hovedsakelig fra byggeår, med skjult og åpen løsning. Sikringskap med automatsikringer.

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

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

- 1958 Ukjent

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

- Ukjent

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

- Ukjent

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

- Ja

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ukjent

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

- Ukjent

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

- Ja

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

- Ja

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

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

- Ja

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 en el kontroll rapport med avvik. Eier har opplyst at avvik er skal utbedres.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på taket som er tekking med steinbelagte stålplater, Dette var krav da taket ble byttet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

renner, nedløp og beslag. Det er registrert skeiv takrenne/knekt rennekrok på takoverbygg til leilighet. Takoverbygg til hoveddel mangler takfotbeslag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Manglende snøfangere kan medføre fare for snø, isras og personskafer. Aldring, skjevheter og skader på takvannssystemet kan gi redusert bortledning av vann og økt risiko for vannpåvirkning på konstruksjoner. Det må monteres snøfangere der dette mangler. Skadde og skjeve renner, kroker og beslag bør utbedres, og vedlikehold/utskifting må påregnes på sikt.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader. Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverkskonstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekking mot balkongdør er ikke utført fagmessig. Håndlist fremstår noe værslitt med mangelfullt vedlikehold. Andre tiltak: Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Registrerte skader og alder på tettesjikt gir økt risiko for videre skadeutvikling og skjulte skader i konstruksjonen. Mangelfull tekking mot balkongdør øker risikoen for fuktinntrengning. Skadde deler av rekkverk bør utbedres eller skiftes ut. Tekking og tilslutninger mot balkongdør må utføres fagmessig. Vedlikehold og eventuell rehabilitering av balkongkonstruksjonen må påregnes.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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

stikkprøvekontroll av gulvoverflater og det er registrert høydeavvik utover normale toleranser flere steder. I stue er det målt ca. 21 mm over 2 meter og ca. 57 mm gjennom rommet. På soverom er det målt ca. 32 mm over 2 meter og ca. 42 mm gjennom rommet. I gang i 2. etasje er det målt ca. 45 mm over 2 meter og gjennom hele rommet. Da det kun er utført stikkprøver, kan det ikke utelukkes at det forekommer ytterligere avvik i andre rom eller områder. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Registrerte høydeavvik kan skyldes alder, setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at deler av avvikene skyldes svikt/setninger i grunnmur eller bærende konstruksjoner. Skjevheter kan påvirke funksjon, overflater og bruksegenskaper. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeavvik rettes opp. Dette vil normalt være omfattende tiltak og er sjelden økonomisk rasjonelt som enkeltstående utbedring. Forholdet bør følges opp ved eventuell videre utvikling.

- 1.Etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Membranen bak innebygd systerne har ukjent utførelse. Deler av pakning ved klemring er synlig, og avslutning/klemming av slukmansjett under klemring kan ikke verifiseres da denne ikke er synlig. Det er videre registrert utette rørgjennomføringer i våtsone (avløp til servant). Utførelse av membran/tettesjikt bak innebygd systerne er ukjent da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Registrerte forhold gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon og levetid. Registrerte avvik ved sluk og gjennomføringer bør utbedres med dokumenterte og fagmessige løsninger.

- 2.Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalett er løsnet fra silikonerings mot gulv og er ikke fastmontert til gulvkonstruksjonen. Det er også registrert avskallet maling på gulvlist under servant. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Manglende innfesting av toalett kan gi bevegelser ved bruk og økt risiko for lekkasjer/skader i tilstøtende konstruksjoner. Avskallet maling kan indikere fuktpåvirkning eller normal slitasje. Toalett bør kontrolleres og festes fagmessig. Skadde overflater og gulvlist bør vedlikeholdes eller utbedres ved behov. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Kjeller Bad/vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Kjeller Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier. Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

- Kjeller Annet rom med sluk - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. Dette gjelder både pappshingel og eldre stålplater. Det er registrert noe mosegroing på taktekking. 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. 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. Alder og mosegroing kan medføre redusert levetid, økt fuktbelastning og økt risiko for utettheter og skadeutvikling over tid. Taktekking bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Mose bør fjernes og utbedring/utskifting må påregnes på sikt.

- Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert hull/skader i kledning. Deler av kledningen har begrenset lufting mot underliggende konstruksjon. Det er også registrert værslitte og oppsprukne bord, samt manglende musesperre. Andre tiltak: Lokal utbedring må utføres. Mangelfull lufting, skader og manglende musesperre kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning, redusert levetid og økt risiko for skadedyr/insekter i konstruksjonen. Skadet kledning bør vedlikeholdes og utbedres. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og montere musesperre.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert fuktskjolder på deler av takkonstruksjon og undertaksbord/taktro. Det er utført fuktsøk uten registrering av forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Forholdet vurderes å trolig stamme fra tidligere fuktpåvirkning. Andre tiltak: Registrerte fuktmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning, men uten påviste forhøyede verdier på befaringsdagen er det ikke bekreftet aktiv lekkasje eller pågående fuktproblem.

- Vinduer | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Det er registrert rester/søl etter byggskum på enkelte vindusforinger og karmen. Vindu på et soverom fremstår noe værslitt utvendig med skader i karm og antydning til innvendig kondensering. Det er registrert svelling på

vindusforing på bad. Leilighet: Vinduer fremstår som værslitte og flere er vanskelige å åpne/lukke. Det er registrert skader på pakninger, antydning til innvendig kondensering på flere vinduer og ett vindu mangler beslag under. Soveromsvindu i leilighet fremstår slitt, vanskelig å åpne/lukke og har ødelagte pakninger. På bad er det registrert antydning til innvendig kondensering. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Tiltak: Værslitasje, skadde pakninger og manglende beslag kan gi redusert tetthet, funksjon og økt risiko for fuktpåvirkning. Kondens kan skyldes høy luftfuktighet, redusert ventilasjon eller sviktende isolerende egenskaper i vinduene. Vinduer og beslag bør vedlikeholdes, utbedres, skiftes ut ved behov. Skadde pakninger bør skiftes og årsak til kondensering bør følges opp.

- Dører | Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Balkongdør/karm fremstår noe skjevt. Det mangler beslag under dør, og tekking på balkong er ikke tett ført opp mot dørterskel. Ytterdør har mindre svellinger i underkant av dørblad, mindre hakk/skader i karm og dørblad, fremstår noe slitt utvendig og mangler beslag under dør. Ytterdør til leilighet fremstår noe slitt. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Manglende beslag og mangelfull tilslutning mellom tekking og terskel gir økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling. Svelling, slitasje og skjevheter kan gi redusert funksjon og tetthet. Beslag og tetningsløsninger bør utbedres med fagmessige løsninger. Dører bør justeres, vedlikeholdes eller utbedres ved behov.

- Overflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Generelt er det registrert noe knirk i gulvoverflater. 2. etasje: Det er registrert skade i veggplate på soverom, åpne gulvskjøter der gulvbord har glidd fra hverandre, samt sprekkdannelser i veggoverflater i entre. 1. etasje: Det mangler enkelte lister i overganger mellom gulv, vegg, dører og himling. Det er registrert mindre hakk, skader og åpne skjøter i

gulvoverflater i stue, kjøkken og gang. Overflater ved betongvegg/pipe i entre er ikke ferdigstilt. Gulvskjøt på soverom har glidd fra hverandre med åpninger mellom bordene. Det er saget hull i himling ved bad som fungerer som luke. Årsak og hensikt er ukjent og bør undersøkes nærmere. Kjeller / leilighet: Det er registrert sprekker i vegg- og gulvoverflater i kjeller. I leiligheten er det registrert slitt parkettgulv, malingsrester, løs/opprevet tapet, løs himlingsplate i stue, manglende hjørnelist i stue samt manglende parkettbit under kjøkkeninnredning. Andre tiltak: Forholdene vurderes hovedsakelig å være relatert til sader, slitasje, bevegelser og manglende ferdigstilling, og gir redusert estetisk uttrykk og stedvis redusert funksjon. Det anbefales vedlikehold, ferdigstilling og utbedring av skadde overflater ved behov. Årsak til hull/luke i himling bør undersøkes nærmere.

- Pipe og ildsted | Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast stein har sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast stein har registrerte sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen. Pipe er fliskledd i 1. etasje, og det er registrert sprekk i flis ved røykrør. Det er ukjent om sprekken kun gjelder flis eller om den også omfatter selve pipeløpet. Ildfast stein bør skiftes ut/repareres. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Sprekker og riss kan skyldes alder, termiske bevegelser, belastninger eller tidligere oppvarmingspåvirkning. Registrerte forhold kan medføre usikkerhet rundt pipens tilstand og funksjon, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skader i underliggende konstruksjon som ikke er synlig grunnet overflatekledning. Det anbefales nærmere kontroll av pipe og pipeløp, spesielt rundt registrerte sprekker og ved røykrørstilknytning. Videre utvikling av sprekker bør følges opp

- Rom Under Terreng | Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging i kjellergulv/mur. Andre tiltak: Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid samt eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Innvendige trapper | Det er avvik: Det er registrert noe skjevheter i trappetrinn. Kjellertrapp har små inntrinn, lav frihøyde og trappen er plassert direkte innenfor dør. Det er også registrert knirk i trappen. Tiltak: Forholdene gir redusert brukskvalitet og kan medføre økt risiko for feiltrinn og redusert sikkerhet ved bruk. Knirk kan skyldes bevegelser og slitasje i konstruksjonen. Forholdene bør tas hensyn til ved bruk. Eventuelle tiltak kjellertrapp, for økt sikkerhet og forbedret funksjon bør vurderes.

- Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking. Det er registrert skader og hakk på enkelte døroverflater. Det er registrert sprekk i en dørterskel. Baderomsdør har svelling i underkant av dørbord og foringer, samt avflasket maling i nedkant av dørlist. Enkelte dører må justeres. Lokal utbedring må påregnes. Forholdene kan gi redusert funksjon, økt slitasje og kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning ved baderomsdør. Dører bør justeres ved behov. Skadde overflater og terskler bør vedlikeholdes eller utbedres. Årsak til svelling og fuktpåvirkning ved baderomsdør bør følges opp.

- Vannledninger | Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik: Det er registrert forhold ved innvendige vanninstallasjoner som indikerer utførelse som ikke fremstår fagmessig utført. Rør-i-rør-system er benyttet uten synlig fordeler-/vannskap Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. . Det er også registrert kondens og/eller indikasjoner på utetthet ved skjøter på vanninntak/installasjon, og forholdet må undersøkes nærmere. Tiltak: Registrerte forhold kan gi

økt risiko for lekkasjer, redusert mulighet for lekkasjehåndtering og økt risiko for skjulte vannskader. Kondens eller utettheter kan over tid føre til fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere vurdering av rørinstallasjonene og kontroll av registrerte skjøter/tilkoblinger. Eventuelle utettheter og mangelfulle løsninger bør utbedres med fagmessig utførelse.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avvik gjelder eldre støpejern. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank | Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Type, alder og utførelse av drenering og tettesjikt mot grunnmur er ukjent. Basert på observasjoner er det registrert forhold som indikerer at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Det er registrert at utvendig tetting/fuktsikring av grunnmur avsluttes under utvendig terreng, noe som ikke gir tilfredsstillende beskyttelse av grunnmurskonstruksjonen. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Registrerte forhold gir økt risiko for fukttransport inn mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Begrenset effekt av drenering og mangelfull fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning, skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør følges opp med videre undersøkelser og vurdering av behov for utbedringer. Oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes på sikt.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har

sprekkdannelse. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er registrert løs puss på muroverflater. Grunnmuren har registrerte sprekkdannelse. Det er også påvist sprekker i murte og pussede fasader, samt registrert løs puss på enkelte muroverflater. Sprekker i grunnmuren må tettes. Påviste skader må utbedres. Sprekker og løs puss kan skyldes alder, bevegelser, setninger, frostpåvirkning eller normal nedbrytning over tid. Forholdene kan medføre videre oppsprekking, avskalling og økt fuktbelastning på konstruksjonene. Registrerte sprekker og løse pussområder bør utbedres.

- Forstøtningsmurer | Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmuren. Murer fremstår også stedvis mosegrodd. Andre tiltak: Sprekker og skjevheter kan skyldes alder, bevegelser, setninger, frostpåvirkning eller belastninger fra terrengmasser. Mosegroing kan bidra til økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen. Mose og vegetasjon bør fjernes ved behov. Lokal utbedring må utføres.

- 1.Etasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling | Det er avvik: Baderomsplater er montert helt ned mot gulv uten bunnprofil, noe som ikke er i henhold til leverandørens monteringsanvisning. Det er registrert sprekkdannelse i silikonfuge mellom gulvflis og underkant av baderomsplater. Det er ukjent om skjøter og hjørner i våtsoner er silikonert, da det ikke er synlige indikasjoner på silikon i overgangene. Tiltak: Mangelfull utførelse og usikker tetting gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Forholdet bør følges opp med kontroll av tetting og overgangsdetaljer. Ved utbedring anbefales utførelse i henhold til leverandørens monteringsanvisning og fagmessige løsninger.

- 1.Etasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift

på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Utførelse av tettesjikt/membran ved dør er usikker, da det ikke foreligger dokumentasjon på oppkant ved dør. Måling er derfor utført fra topp flis ved dørterskel. Det er registrert avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. Det er også registrert bomlyd i enkelte fliser, men uten indikasjon på løse fliser. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Et bad med manglende/reduisert 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. Mangelfulle fallforhold og usikker utførelse av tettesjikt gir økt risiko for at vann ikke ledes til sluk og for fuktpåvirkning i konstruksjonen. Bomlyd i fliser kan indikere mangelfull heft eller hulrom under flisene. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering anbefales fagmessig utført falloppbygging og dokumentert tettesjiktløsning.

- 1.Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Mindre svelling under skuffefronter. Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Lokal utbedring må utføres.

- 1.Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- 1.Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist løsning for lekkasjedeteksjon eller automatisk vannstopp ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, Dette var et krav da

kjøkken ble montert. Benkeplate har noe slitasje og fremstår med behov for vedlikehold. Det er registrert hakk og riper i overflater, og treoverflater fremstår med behov for oljebehandling. Det er også registrert sprekk i emalje i vask. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende lekkasjesikring kan medføre økt risiko for skjulte vannskader ved lekkasje. Slitasje og skader i overflater kan medføre videre forringelse og redusert levetid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring ved kjøkkeninstallasjoner. Benkeplate og øvrige overflater bør vedlikeholdes og skader utbedres ved behov.

- Kjeller Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Det er avvik: Det er registrert løs kantlaminering på benkeplate. Det er også registrert skader på enkelte kjøkkenfronter. Tiltak: Løs laminering og skader i fronter kan medføre videre slitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktpåvirkning i eksponerte materialer. Løs laminering bør utbedres, og skadde fronter bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Kjeller Annet rom med sluk - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Røykvarsler i 1 etg er

plassert på et soverom - lite funksjon ved brann i andre deler av bolig. Innhent nytt røykvarslerutstyr. Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet. Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet. Innhent nytt brannslukningsutstyr. Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Ankenesveien 228, 8520 ANKENES

Gnr. 45, bnr. 668, ideell andel 1/1
i Narvik kommune.

Selger

David Karlsen og Malén Borge Jensen

Eiendommens forsikring

Forsikringsselskap KLP

Polisenummer fellesforsikring: 64651129

Energiklasse

F

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert en luft-til-luft-varmepumpe fra 2019, og det er elektriske varmekabler på bad/vaskerom i første etasje. Det er også vedovn tilkoblet mursteinspipe.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 72 395

kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende eneboliger i Reguleringsplan for Stranda – Ankenesstrand, Ankenes kommune, vedtatt 22.03.1978.

Eiendommen omfattes også av Reguleringsplan for E6, Båtberget–Jektnes, del 1 og 2, vedtatt 12.12.1985.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2017-2028, vedtatt 02.02.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanen.

Forslag til ny arealdel til kommuneplanen er sendt på høring og offentlig ettersyn med høringsfrist 26.04.2026. Planforslaget kan ses her: <https://www.narvik.kommune.no/kunngjoringer/horing-og-offentlig-ettersyn-kommuneplanens-arealdel-2026-2040-for-narvik-kommune.10632.aspx>

Et garasje/uthus på eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) er et landsomfattende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen innebærer ikke automatisk vern, men kommunen skal vurdere kulturhistorisk verdi før eventuelle riveløyver gis. Endringer på bygningens eksteriør kan kreve godkjenning.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1806/45/668:

05.05.1986 - Dokumentnr: 401672 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1806 GNR: 45
BNR: 1

03.06.1986 - Dokumentnr: 402096 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Narvik kommune/ledningseier forbeholdes rett til å utføre eller samtykke til, uten vederlag, anlegg og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg på eiendommen. Dette omfatter anlegg og vedlikehold av private vann- og avløpsledninger, samt kabler for elektrisk kraft og telefon på og over eiendommen. Videre forbeholdes rett til oppsett av veg- og gatenavnskiilt og kumanvisere på hus- og garasjevegg. Etter utført arbeid skal eiendommen settes i samme stand som før inngrepet, og eventuelle skader skal utbedres eller erstattes av den som forvolder skaden.

01.01.2020 - Dokumentnr: 575606 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: KNR: 1805 GNR: 45 BNR: 668

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Utleie

Adgang til utleie: Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Boligen selges med løpende leieforhold av leiligheten i kjelleren.

Leiligheten leies i dag ut for kr 7000,- per måned.

Leieforholdet startet 01.12.2023.

Tidsubestemt avtale. 3 måneder oppsigelsestid. Leien har ikke vært regulert tidligere. To mnd depositum.

Internett er inkludert i leieavtalen, leietaker dekker strøm kostnad.

Av undersøkelser megler har gjort fremkommer det ikke noe info som tilsier at leiligheten ikke er godkjent som utleiedel. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette dersom opplysningene er feil.

Radonmåling

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår

personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport datert 09.06.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 64 500,00
 Grunnpakke kr 5 500,00
 Markedspakke kr 18 750,00
 Oppgjørshonorar 12 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 7 990,00
 Visning kr 2 500,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 32 995,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 145 135,00
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Ingve Hilstad
Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF |
Partner
ingve.hilstad@emera.no
Tlf: 913 33 768

Ansvarlig megler

Ingve Hilstad
Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF |
Partner
ingve.hilstad@emera.no
Tlf: 913 33 768

Meglerforetaket

Narvik Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 937249020
Kongensgate 44,
Tlf: 913 33 768

Salgsoppgavedato

14.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og

alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ANKENESVEIEN 228

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Narvik	
Oppdragsnr.	
06260022	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malén Borge Jensen	David Karlsen
Gateadresse	
Ankenesveien 228	
Poststed	Postnr
ANKENES	8520
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalnr.	64651129

Document reference: 06260022

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

Initialer selger: MBJ, DK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Ble solgt med utleie da vi kjøpte boligen, har ikke vært sjekket noe mer i ettertid.

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

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, 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
Malen Jensen	a739c2d6da228a5771c79 c9e4fb4bc02b317c6bc	17.05.2026 16:33:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
David Karlsen	a300525fa8f510538b6c85 0fe54eeef4d2911443	17.05.2026 16:35:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 06260022

- 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>

Tilstandsrapport



Enebolig



Ankenesveien 228, 8520 ANKENES



NARVIK kommune



gnr. 45, bnr. 668

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 21570-1232

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: AN4472

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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

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 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 fuktøk.

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 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 befaring.

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.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, pappshingel og stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

NEDLØP OG BESLAG:

Nedløp og beslag i metall og plast..

VEGGKONSTRUKSJON:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

TAKKONSTRUKSJON:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av trevirke.

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

YTTERDØRER OG BALKONGDØRER:

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

UTVENDIGE TRAPPER:

Platting utført i trekonstruksjon.

BALKONGER OG TERRASSER:

Balkong med utgang fra stue, konstruert i trevirke, synlig tekking av sarnafil. Rekkeverk konstruert i trevirke med stående rekkverksbord i malt utførelse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av Vinyl/laminat, belegg. Veggene har malte plater og malte panelplater, panel Vinyl/laminat og tapet. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og malte panelbord (mdf).

ETASJESKILLE:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.

PIPE OG ILDSTED:

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.

ROM UNDER TERRENG:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

INNVENDIGE TRAPPER:

Boligen har malt tretrapp. Enkel kjeller trapp.

INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte/ fyllingsdører. Leilighet har malte glatte dører, Dør mellom gang og stue er med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM:

GENERELL:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING:

Veggene har baderomsplater. Taket har panel(mdf).

OVERFLATER GULV:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESIKT:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

VENTILASJON:

Det er elektrisk styrt vifte.

ANNET ROM MED SLUK (KJELLER)

Rommet er å anse som en eldre vaskekjeller med sluk i gulv. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

BAD/VASKEROM:

AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:

Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon.

VEGGER:

Fliser på vegger.

HIMLING:

Himlingsplater på innvendig tak.

GULV:

Fliser på gulv.

Beskrivelse av eiendommen

SANITÆUTSTYR:

Innredning med nedfelt servant. dusj på gulv, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er i daglig bruk men anbefaler renovering på grunn av rommet tilstand og alder.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN HOVEDDEL:

OVERFLATER OG INNREDNING:

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

HVITEVARER:

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

AVTREKK:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

OVERFLATER OG INNREDNING:

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

AVTREKK:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

WC:

VEGGER:

Malte plater på vegger.

HIMLING:

Malte plater i innvendig tak.

GULV:

Vinyl/laminat på gulv.

INNREDNING OG SANITÆRUTSTYR:

Gulvmontert toalett med veggheng servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER:

Innvendige vannledninger er av Kobber/jern og plast (rør i rør).

AVLØPSRØR:

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

VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.

VARMESENTRAL:

Det er installert varmepumpe Luft til luft.

VARMTVANNSTANK:

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter.

ELEKTRISK ANLEGG:

El. anlegg er hovedsakelig fra byggeår, med skjult og åpen løsning. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN:

Det er ukjent byggegrunn.

DRENERING:

Drenering delvis fra byggeår og delvis fra utbygningsår.
Fuksikring/grunnmursplast mot mur. Utvendig fuksikring på deler av bygg er ukjent. Ikke kjente kultmasser under bygningen, antatt stein.
Ref: tidligere takst.

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER:

Bygningen har betonggrunnmur/stein.
Ukjent fundament løsning.

FORSTØTNINGSMURER:

Forstøtningmurer er av betongstein.

TERRENGFORHOLD:

Tomten er lett skrående

UTVENDIG VANN/AVLØP LEDNINGER:

Ny vannledning fra kommunalt stikk til kum felles med 1 nabo samt ny stoppstang 2018.
Det er opplyst at avløp er av PVC (plast) Ukjent alder.
Kilde: tidligere takst.

OLJETANK:

Det er ikke gitt noe informasjon om det er installert oljetank på tomten,

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	259 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	218 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert at store deler av boligen er ombygget og/eller endret i forhold til opprinnelig godkjente byggemeldte tegninger.

Garasje

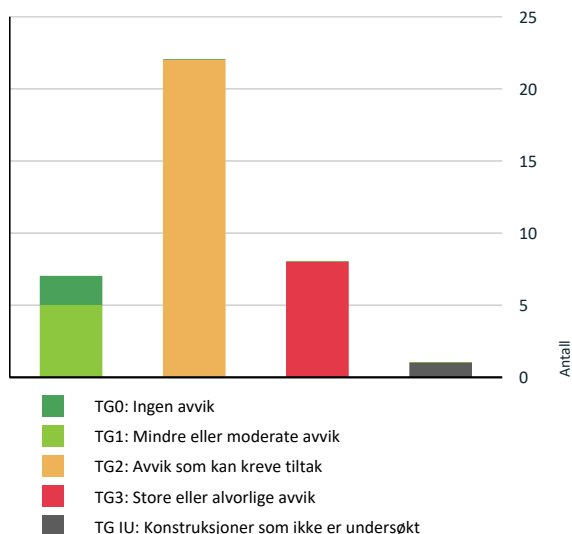
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utebod

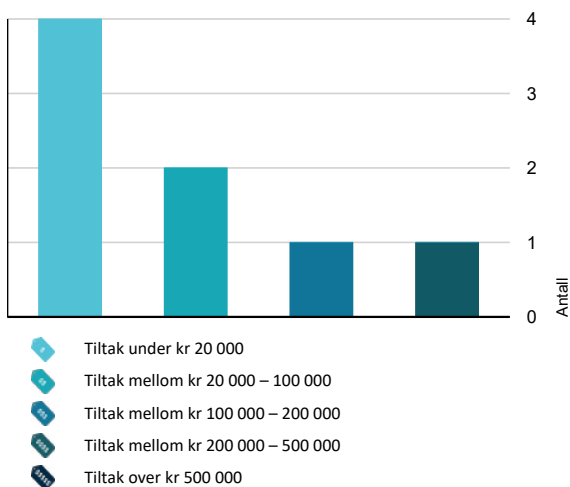
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 befarung uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet.

Kunden/rekvirent 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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på taket som er tekket med steinbelagte stålplater. Dette var krav da taket ble byttet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Det er registrert skeiv takrenne/knekt rennekrok på takoverbygg til leilighet. Takoverbygg til hoveddel mangler takfotbeslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverkskonstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekking mot balkongdør er ikke utført fagmessig. Håndlist fremstår noe værslitt med mangelfullt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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 stikkprøvekontroll av gulvoverflater og det er registrert høydeavvik utover normale toleranser flere steder. I stue er det målt ca. 21 mm over 2 meter og ca. 57 mm gjennom rommet. På soverom er det målt ca. 32 mm over 2 meter og ca. 42 mm gjennom rommet. I gang i 2. etasje er det målt ca. 45 mm over 2 meter og gjennom hele rommet. Da det kun er utført stikkprøver, kan det ikke utelukkes at det forekommer ytterligere avvik i andre rom eller områder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Deler av pakning ved klemring er synlig, og avslutning/klemming av slukmansjett under klemring kan ikke verifiseres da denne ikke er synlig.

Det er videre registrert utette rørgjennomføringer i våtsone (avløp til servant). Utførelse av membran/tettesjikt bak innebygd sistene er ukjent da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalett er løsnet fra silikonerings mot gulv og er ikke fastmontert til gulvkonstruksjonen. Det er også registrert avskallet maling på gulvlister under servant.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. Dette gjelder både pappshingel og eldre stålplater. Det er registrert noe mosegroing på taktekking.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert hull/skader i kledning. Deler av kledningen har begrenset lufting mot underliggende konstruksjon. Det er også registrert værslette og oppsprukne bord, samt manglende musedør.



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

Det er påvist fuktstjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktstjolder på deler av takkonstruksjon og undertakbord/taktro. Det er utført fuktstøk uten registrering av forhøyede fuktverdier på befaringdagen. Forholdet vurderes å trolig stamme fra tidligere fukt påvirkning.



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert rester/søl etter byggsaum på enkelte vindusforinger og karm. Vindu på et soverom fremstår noe værslitt utvendig med skader i karm og antydning til innvendig kondensering. Det er registrert svelling på vindusforing på bad.

Leilighet: Vinduer fremstår som værslitte og flere er vanskelige å åpne/lukke. Det er registrert skader på pakninger, antydning til innvendig kondensering på flere vinduer og ett vindu mangler beslag under. Soveromsvindu i leilighet fremstår slitt, vanskelig å åpne/lukke og har ødelagte pakninger. På bad er det registrert antydning til innvendig kondensering.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Balkongdør/karm fremstår noe skjevt. Det mangler beslag under dør, og tekking på balkong er ikke tett ført opp mot dørterskel.

Ytterdør har mindre svellinger i underkant av dørblad, mindre hakk/skader i karm og dørblad, fremstår noe slitt utvendig og mangler beslag under dør.

Ytterdør til leilighet fremstår noe slitt.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generelt er det registrert noe knirk i gulvoverflater.

2. etasje:

Det er registrert skade i veggplate på soverom, åpne gulvskjøter der gulvbord har glidd fra hverandre, samt sprekkdannelser i veggoverflater i entre.

1. etasje:

Det mangler enkelte lister i overganger mellom gulv, vegg, dører og himling. Det er registrert mindre hakk, skader og åpne skjøter i gulvoverflater i stue, kjøkken og gang. Overflater ved betongvegg/pipe i entre er ikke ferdigstilt. Gulvskjøt på soverom har glidd fra hverandre med åpninger mellom bordene. Det er saget hull i himling ved bad som fungerer som luke. Årsak og hensikt er ukjent og bør undersøkes nærmere.

Kjeller / leilighet:

Det er registrert sprekker i vegg- og gulvoverflater i kjeller. I leiligheten er det registrert slitt parkettgulv, malingsrester, løs/opprevet tapet, løs himlingsplate i stue, manglende hjørnelist i stue samt manglende parkettbit under kjøkkeninnredning.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 21570-1232

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast stein har sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast stein har registrerte sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe er fliskledd i 1. etasje, og det er registrert sprekke i flis ved røykrør. Det er ukjent om sprekken kun gjelder flis eller om den også omfatter selve pipeløpet.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv/mur.

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

Det er avvik:

Det er registrert noe skjevheter i trappetrinn. Kjellertrapp har små inntrinn, lav frihøyde og trappen er plassert direkte innenfor dør. Det er også registrert knirk i trappen.

! 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.

Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking. Det er registrert skader og hakk på enkelte dørøverflater. Det er registrert sprekke i en dørterskel. Badromsdør har svelling i underkant av dørblad og foringer, samt avflasset maling i nedkant av dørlist.

! 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 avvik:

Det er registrert forhold ved innvendige vanninstallasjoner som indikerer utførelse som ikke fremstår fagmessig utført. Rør-i-rør-system er benyttet uten synlig fordeler-/vannskap Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. . Det er også registrert kondens og/eller indikasjoner på utetthet ved skjøter på vanninntak/installasjon, og forholdet må undersøkes nærmere.

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

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 10 av 42

Sammendrag av boligens tilstand

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

Avvik gjelder eldre støpejern.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Type, alder og utførelse av drenering og tettesjikt mot grunnmur er ukjent. Basert på observasjoner er det registrert forhold som indikerer at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Det er registrert at utvendig tetting/fuksikring av grunnmur avsluttes under utvendig terreng, noe som ikke gir tilfredsstillende beskyttelse av grunnmurskonstruksjonen

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren har registrerte sprekkdannelser. Det er også påvist sprekker i murte og pussede fasader, samt registrert løs puss på enkelte muroverflater.

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmuren. Murer fremstår også stedvis mosegrodd.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderomsplater er montert helt ned mot gulv uten bunnprofil, noe som ikke er i henhold til leverandørens monteringsanvisning. Det er registrert sprekkdannelse i silikonfuge mellom gulvflis og underkant av baderomsplater. Det er ukjent om skjøter og hjørner i våtsoner er silikonert, da det ikke er synlige indikasjoner på silikon i overgangene.

! Våtrom > 1.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 at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Utførelse av tettesjikt/membran ved dør er usikker, da det ikke foreligger dokumentasjon på oppkant ved dør. Måling er derfor utført fra topp flis ved dørterskel. Det er registrert avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. Det er også registrert bomlyd i enkelte fliser, men uten indikasjon på løse fliser.

! 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.

Mindre svelling under skuffefronter.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist løsning for lekkasjedeteksjon eller automatisk vannstopp ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, Dette var et krav da kjøkken ble montert.

Benkeplate har noe slitasje og fremstår med behov for vedlikehold. Det er registrert hakk og riper i overflater, og treoverflater fremstår med behov for oljebehandling. Det er også registrert sprekke i emalje i vask.

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert løs kantlamining på benkeplate. Det er også registrert skader på enkelte kjøkkenfronter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Røykvarsler i 1 etg er plassert på et soverom - lite funksjon ved brann i andre deler av bolig.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggetegninger

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget trenger noe vedlikehold .

UTVENDIG

102 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, pappshingel og stålplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takteking og undertak. Dette gjelder både pappshingel og eldre stålplater. Det er registrert noe mosegroing på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking 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.
- 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.

Alder og mosegroing kan medføre redusert levetid, økt fuktbelastning og økt risiko for utettheter og skadeutvikling over tid.

Taktekking bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Mose bør fjernes og utbedring/utskifting må påregnes på sikt.



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i metall og plast..

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på taket som er dekket med steinbelagte stålplater. Dette var krav da taket ble byttet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Det er registrert skeiv takrenne/knekt rennekrok på takoverbygg til leilighet. Takoverbygg til hoveddel mangler takfotbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Manglende snøfangere kan medføre fare for snø, isras og personskader. Aldring, skjevheter og skader på takvannssystemet kan gi redusert bortledning av vann og økt risiko for vannpåvirkning på konstruksjoner.

Tiltak:

Det må monteres snøfangere der dette mangler. Skadde og skjeve renner, kroker og beslag bør utbedres, og vedlikehold/utskifting må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert hull/skader i kledning. Deler av kledningen har begrenset lufting mot underliggende konstruksjon. Det er også registrert værslitte og oppsprukne bord, samt manglende musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens:

Mangelfull lufting, skader og manglende musesperre kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning, redusert levetid og økt risiko for skadedyr/insekter i konstruksjonen.

Tiltak:

Skadet kledning bør vedlikeholdes og utbedres. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og montere musesperre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på deler av takkonstruksjon og undertakbord/taktro. Det er utført fuksøk uten registrering av forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Forholdet vurderes å trolig stamme fra tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte fuktmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning, men uten påviste forhøyede verdier på befaringsdagen er det ikke bekreftet aktiv lekkasje eller pågående fuktproblem.



1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Vinduer er i hovedsak er fra 2009- 2016 i hoveddel, unntak av eldre kjeller vinduer. Leilighet har vinduer fra ca. 1988

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er registrert rester/søl etter byggsaum på enkelte vindusforinger og karmen. Vindu på et soverom fremstår noe værslitt utvendig med skader i karm og antydning til innvendig kondensering. Det er registrert svelling på vindusforing på bad.

Leilighet: Vinduer fremstår som værslitte og flere er vanskelige å åpne/lukke. Det er registrert skader på pakninger, antydning til innvendig kondensering på flere vinduer og ett vindu mangler beslag under. Soveromsvindu i leilighet fremstår slitte, vanskelig å åpne/lukke og har ødelagte pakninger. På bad er det registrert antydning til innvendig kondensering.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak:

Værslitasje, skadde pakninger og manglende beslag kan gi redusert tetthet, funksjon og økt risiko for fuktpåvirkning. Kondens kan skyldes høy luftfuktighet, redusert ventilasjon eller sviktende isolerende egenskaper i vinduene.

Vinduer og beslag bør vedlikeholdes, utbedres, skiftes ut ved behov. Skadde pakninger bør skiftes og årsak til kondensering bør følges opp.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Balkongdør/karm fremstår noe skjevt. Det mangler beslag under dør, og tekking på balkong er ikke tett ført opp mot dørterskel.

Ytterdør har mindre svellinger i underkant av dørblad, mindre hakk/skader i karm og dørblad, fremstår noe slitt utvendig og mangler beslag under dør.

Ytterdør til leilighet fremstår noe slitt.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Manglende beslag og mangelfull tilslutning mellom tekking og terskel gir økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling. Svelling, slitasje og skjevheter kan gi redusert funksjon og tetthet.

Tiltak:

Beslag og tetningsløsninger bør utbedres med fagmessige løsninger. Dører bør justeres, vedlikeholdes eller utbedres ved behov.

IG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue, Konstruert i trevirke, Synlig tekking av sarnafil. Rekkeverk konstruert i trevirke med stående rekkverksbord i malt utførelse. Plattning utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverkskonstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekking mot balkongdør er ikke utført fagmessig. Håndlist fremstår noe værslitt med mangelfullt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Registrerte skader og alder på tettesjikt gir økt risiko for videre skadeutvikling og skjulte skader i konstruksjonen. Mangelfull tekking mot balkongdør øker risikoen for fuktinntrengning.

Tiltak:

Skadde deler av rekkverk bør utbedres eller skiftes ut. Tekking og tilslutninger mot balkongdør må utføres fagmessig. Vedlikehold og eventuell rehabilitering av balkongkonstruksjonen må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVEDIG

IG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av Vinyl/laminat, belegg.

Veggene har malte plater og malte panelplater, panel Vinyl/laminat og tapet.

Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og malte panelbord (mdf).

Tilstandsrapport

Kjeller under bolig er uinredet. Vegger og gulv er av betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generelt er det registrert noe knirk i gulvoverflater.

2. etasje:

Det er registrert skade i veggplate på soverom, åpne gulvskjøter der gulvbord har glidd fra hverandre, samt sprekkdannelser i veggoverflater i entre.

1. etasje:

Det mangler enkelte lister i overganger mellom gulv, vegg, dører og himling. Det er registrert mindre hakk, skader og åpne skjøter i gulvoverflater i stue, kjøkken og gang. Overflater ved betongvegg/pipe i entre er ikke ferdigstilt. Gulvskjøt på soverom har glidd fra hverandre med åpninger mellom bordene. Det er saget hull i himling ved bad som fungerer som luke. Årsak og hensikt er ukjent og bør undersøkes nærmere.

Kjeller / leilighet:

Det er registrert sprekker i vegg- og gulvoverflater i kjeller. I leiligheten er det registrert slitt parkettgulv, malingsrester, løs/opprevet tapet, løs himlingsplate i stue, manglende hjørnelist i stue samt manglende parkettbit under kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdene vurderes hovedsakelig å være relatert til sader, slitasje, bevegelser og manglende ferdigstilling, og gir redusert estetisk uttrykk og stedvis redusert funksjon.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold, ferdigstilling og utbedring av skadde overflater ved behov. Årsak til hull/luke i himling bør undersøkes nærmere.

103 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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 stikkprøvekontroll av gulvoverflater og det er registrert høydeavvik utover normale toleranser flere steder. I stue er det målt ca. 21 mm over 2 meter og ca. 57 mm gjennom rommet. På soverom er det målt ca. 32 mm over 2 meter og ca. 42 mm gjennom rommet. I gang i 2. etasje er det målt ca. 45 mm over 2 meter og gjennom hele rommet. Da det kun er utført stikkprøver, kan det ikke utelukkes at det forekommer ytterligere avvik i andre rom eller områder.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Registrerte høydeavvik kan skyldes alder, setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at deler av avvikene skyldes svikt/setninger i grunnmur eller bærende konstruksjoner. Skjevheter kan påvirke funksjon, overflater og bruksegenskaper.

Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeavvik rettes opp. Dette vil normalt være omfattende tiltak og er sjelden økonomisk rasjonelt som enkeltstående utbedring. Forholdet bør følges opp ved eventuell videre utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast stein har registrerte sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen. Pipe er fliskledd i 1. etasje, og det er registrert sprekk i flis ved røykrør. Det er ukjent om sprekken kun gjelder flis eller om den også omfatter selve pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Konsekvens:

Sprekker og riss kan skyldes alder, termiske bevegelser, belastninger eller tidligere oppvarmingspåvirkning. Registrerte forhold kan medføre usikkerhet rundt pipens tilstand og funksjon, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skader i underliggende konstruksjon som ikke er synlig grunnet overflatekledning.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av pipe og pipeløp, spesielt rundt registrerte sprekker og ved røykrørstilknytning. Videre utvikling av sprekker bør følges opp



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv/mur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid samt eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

IG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Enkel kjeller trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevheter i trappetrinn. Kjellertrapp har små inntrinn, lav frihøyde og trappen er plassert direkte innenfor dør. Det er også registrert knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene gir redusert brukskvalitet og kan medføre økt risiko for feiltrinn og redusert sikkerhet ved bruk. Knirk kan skyldes bevegelser og slitasje i konstruksjonen.

Tiltak:

Forholdene bør tas hensyn til ved bruk. Eventuelle tiltak kjellertrapp, for økt sikkerhet og forbedret funksjon bør vurderes.

IG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte/ fyllingsdører.
Leilighet har malte glatte dører, Dør mellom gang og stue er med glassfelt.

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.

Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking. Det er registrert skader og hakk på enkelte dørøverflater. Det er registrert sprekke i en dørterskel. Baderomsdør har svelling i underkant av dørblad og foringer, samt avflasset maling i nedkant av dørlist.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Konsekvens:

Forholdene kan gi redusert funksjon, økt slitasje og kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning ved baderomsdør.

Tiltak:

Dører bør justeres ved behov. Skadde overflater og terskler bør vedlikeholdes eller utbedres. Årsak til svelling og fuktpåvirkning ved baderomsdør bør følges opp.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

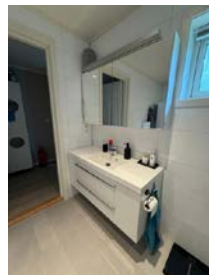
Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.
Taket har panel(mdf).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater er montert helt ned mot gulv uten bunnprofil, noe som ikke er i henhold til leverandørens monteringsanvisning. Det er registrert sprekkdannelse i silikonfuge mellom gulvflis og underkant av baderomsplater. Det er ukjent om skjøter og hjørner i våtsoner er silikonert, da det ikke er synlige indikasjoner på silikon i overgangene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Mangelfull utførelse og usikker tetting gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp med kontroll av tetting og overgangsdetaljer. Ved utbedring anbefales utførelse i henhold til leverandørens monteringsanvisning og fagmessige løsninger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Utførelse av tettesjikt/membran ved dør er usikker, da det ikke foreligger dokumentasjon på oppkant ved dør. Måling er derfor utført fra topp flis ved dørterskel. Det er registrert avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. Det er også registrert bomlyd i enkelte fliser, men uten indikasjon på løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert 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.

Konsekvens:

Mangelfulle fallforhold og usikker utførelse av tettesjikt gir økt risiko for at vann ikke ledes til sluk og for fuktpåvirkning i konstruksjonen. Bomlyd i fliser kan indikere mangelfull heft eller hulrom under flisene.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering anbefales fagmessig utført falloppbygging og dokumentert tettesjikt løsning.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Deler av pakning ved klemring er synlig, og avslutning/klemming av slukmansjett under klemring kan ikke verifiseres da denne ikke er synlig.

Det er videre registrert utette rørgjennomføringer i våtsone (avløp til servant). Utførelse av membran/tettesjikt bak innebygd sistene er ukjent da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens:

Registrerte forhold gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon og levetid.

Tiltak:

Registrerte avvik ved sluk og gjennomføringer bør utbedres med dokumenterte og fagmessige løsninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Mindre svelling under skuffefronter.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

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.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i fra stue mot våtrommet.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

BAD/VASKEROM:

AKTUELL BYGGEFORSKRIFT:
Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon.

VEGGER:
Fliser på vegg.

HIMLING:
Himlingsplater på innvendig tak.

GULV:
Fliser på gulv.

SANITÆUTSTYR:

Tilstandsrapport

Innredning med nedfelt servant. dusj på gulv, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er i daglig bruk men anbefaler renovering på grunn av rommet tilstand og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Beskrivelse

Rommet er å anse som en eldre vaskekjeller med sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

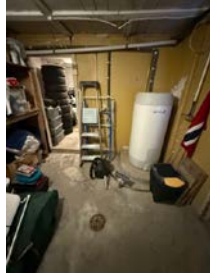
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist løsning for lekkasjedeteksjon eller automatisk vannstopp ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, Dette var et krav da kjøkken ble montert.

Benkeplate har noe slitasje og fremstår med behov for vedlikehold. Det er registrert hakk og riper i overflater, og treoverflater fremstår med behov for oljebehandling. Det er også registrert sprekk i emalje i vask.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens:

Manglende lekkasjesikring kan medføre økt risiko for skjulte vannskader ved lekkasje. Slitasje og skader i overflater kan medføre videre forringelse og redusert levetid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring ved kjøkkeninstallasjoner. Benkeplate og øvrige overflater bør vedlikeholdes og skader utbedres ved behov.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

IG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

IG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs kantlaminering på benkeplate. Det er også registrert skader på enkelte kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Løs laminering og skader i fronter kan medføre videre slitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktpåvirkning i eksponerte materialer.

Tiltak:

Løs laminering bør utbedres, og skadde fronter bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC:

VEGGER:

Malte plater på vegger.

HIMLING:

Malte plater i innvendig tak.

GULV:

Vinyl/laminat på gulv.

INNREDNING OG SANITÆRUTSTYR:

Gulvmontert toalett med veggheng servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalett er løsnet fra silikonerings mot gulv og er ikke fastmontert til gulvkonstruksjonen. Det er også registrert avskallet maling på gulvlister under servant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens:

Manglende innfesting av toalett kan gi bevegelser ved bruk og økt risiko for lekkasjer/skader i tilstøtende konstruksjoner. Avskallet maling kan indikere fuktpåvirkning eller normal slitasje.

Tiltak:

Toalett bør kontrolleres og festes fagmessig. Skadde overflater og gulvlister bør vedlikeholdes eller utbedres ved behov. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av Kobber/jern og plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert forhold ved innvendige vanninstallasjoner som indikerer utførelse som ikke fremstår fagmessig utført. Rør-i-rør-system er benyttet uten synlig fordeler-/vannskap Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. . Det er også registrert kondens og/eller indikasjon på utetthet ved skjøter på vanninntak/installasjon, og forholdet må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

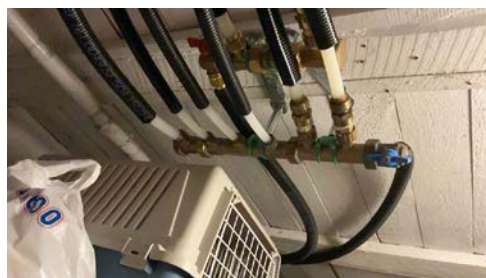
- Tiltak:

Konsekvens:

Registrerte forhold kan gi økt risiko for lekkasjer, redusert mulighet for lekkasjehåndtering og økt risiko for skjulte vannskader. Kondens eller utettheter kan over tid føre til fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av rørinstallasjonene og kontroll av registrerte skjøter/tilkoblinger. Eventuelle utettheter og mangelfulle løsninger bør utbedres med fagmessig utførelse.



Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre støpejern.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe Luft til luft.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

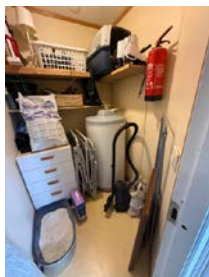
Varmtvannstankene er på ca. 200 liter.

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.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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. anlegg er hovedsakelig fra byggeår, med skjult og åpen løsning.
Sikringskap med automatsikringer.

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.
1958 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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
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

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?
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 en el kontroll rapport med avvik. Eier har opplyst at avvik er skal utbedres.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering delvis fra byggeår og delvis fra utbygningssår.
Fuktsikring/grunnmursplast mot mur. Utvendig fuktsikring på deler av bygg er ukjent. Ikke kjente kultmasser under bygningen, antatt stein.
Ref: tidligere takst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Type, alder og utførelse av drenering og tettesjikt mot grunnmur er ukjent. Basert på observasjoner er det registrert forhold som indikerer at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Det er registrert at utvendig tetting/fuktsikring av grunnmur avsluttes under utvendig terreng, noe som ikke gir tilfredsstillende beskyttelse av grunnmurskonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Registrerte forhold gir økt risiko for fukttransport inn mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Begrenset effekt av drenering og mangelfull fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning, skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp med videre undersøkelser og vurdering av behov for utbedringer. Oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes på sikt.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur/stein.
Ukjent fundament løsning.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren har registrerte sprekkdannelser. Det er også påvist sprekker i murte og pussede fasader, samt registrert løs puss på enkelte muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.
- Påviste skader må utbedres.

Konsekvens:

Sprekker og løs puss kan skyldes alder, bevegelser, setninger, frostpåvirkning eller normal nedbrytning over tid. Forholdene kan medføre videre oppsprekking, avskalling og økt fuktbelastning på konstruksjonene.

Tiltak:

Registrerte sprekker og løse pussområder bør utbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøttningsmur

Beskrivelse

Forstøttningsmur er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i forstøttningsmuren. Murer fremstår også stedvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Sprekker og skjevheter kan skyldes alder, bevegelser, setninger, frostpåvirkning eller belastninger fra terrengmasser. Mosegroing kan bidra til økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen.

Tiltak:

Mose og vegetasjon bør fjernes ved behov. Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er lett skrående

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ny vannledning fra kommunalt stikk til kum felles med 1 nabo samt ny stoppstang 2018.

Det er opplyst at avløp er av PVC (plast) Ukjent alder.

Kilde: tidligere takst.

Oljetank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke gitt noe informasjon om det er installert oljetank på tomten,

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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Røykvarsler i 1 etg er plassert på et soverom - lite funksjon ved brann i andre deler av bolig.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1992

Kommentar
Tidligere takst

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje fundamentert på ringmur av Leca med bindingsverkskonstruksjon og isolasjonsstandard tilpasset byggeår. Utvendige fasader er kledd med malt, stående tømmermannskledning. Taket er utført som saltakskonstruksjon i tre og er tekket med metallplater.

Garasjen har elektrisk leddport, ytterdør i tre og vinduer med 2-lags isolerglass. Innvendig består garasjen av betonggulv, platekledd vegger og himlingsplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Utebod



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Tidligere takst

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Uthus fundamentert på ringmur av Leca med bindingsverkskonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med malt, liggende trekledning. Taket er utført som saltakskonstruksjon i tre og er tekket med metallplater. Takrenner og nedløp er utført i stål.

Innvendig består bygget av gulv med vinylbelegg, vegger med malte plateoverflater og himling med himlingsplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

218 m²/218 m²

Enebolig: Entré, 4 Soverom, 2 Bad/vaskerom, 2 Stue/kjøkken, 2 Gang, Kontor, Toalettrom, 4 Bod, Annet rom med sluk

Andre bygg: Garasje, Utebod
Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

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

4 300 000

Konklusjon markedsverdi

4 300 000

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

Kommunale avgifter - stipulert.	Kr.	38 000
Vedlikehold - stipulert.	Kr.	22 000
Forsikring - stipulert.	Kr.	16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	76 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 720 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 700 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

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

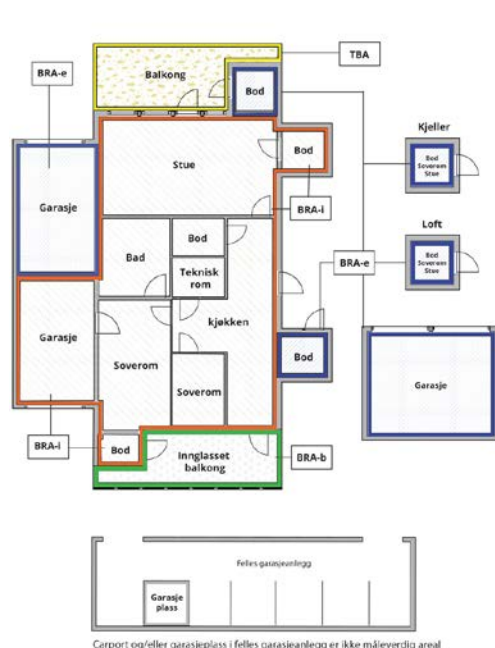
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	88			88	7
2.Etasje	43			43	
Kjeller	87			87	
SUM	218				7
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
2.Etasje	Gang, soverom, kontor/soverom, toalettrom, soverom 2		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, gang, soverom, bad/vaskerom, bod 5, annet rom med sluk, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er registrert at store deler av boligen er ombygget og/eller endret i forhold til opprinnelig godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

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

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	12
SUM		13			12
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Harry Andreas Eidstø	Takstingeniør
	Malén Borge Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	45	668		0	891.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ankenesveien 228

Hjemmelshaver

Karlsen David, Jensen Malén Borge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Ankenes. Kort vei til barneskole, barnehage, fotballbane, idrettshall, alpinanlegg og lysløype. Ca. 5 min gange til dagligvarebutikk. Flott utsikt over Ofotfjorden og Narvik havn.

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

Avsatt til boligformål, Narvik kommune - Kommuneplanens arealdel 2017-2028, vedtatt i Narvik bystyre 2.2.2017

Om tomten

Eiet tomt på cirka 891 m². Lett skrående terreng

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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	64651129			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer ikke		Nei
Egenerklæring - El sjekk			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Innhentet	1	Ja
Tegninger			Gjennomgått	12	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

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 bygningsakkyndiges 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 befaringstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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, 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 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 bruksenheter 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/AN4472>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

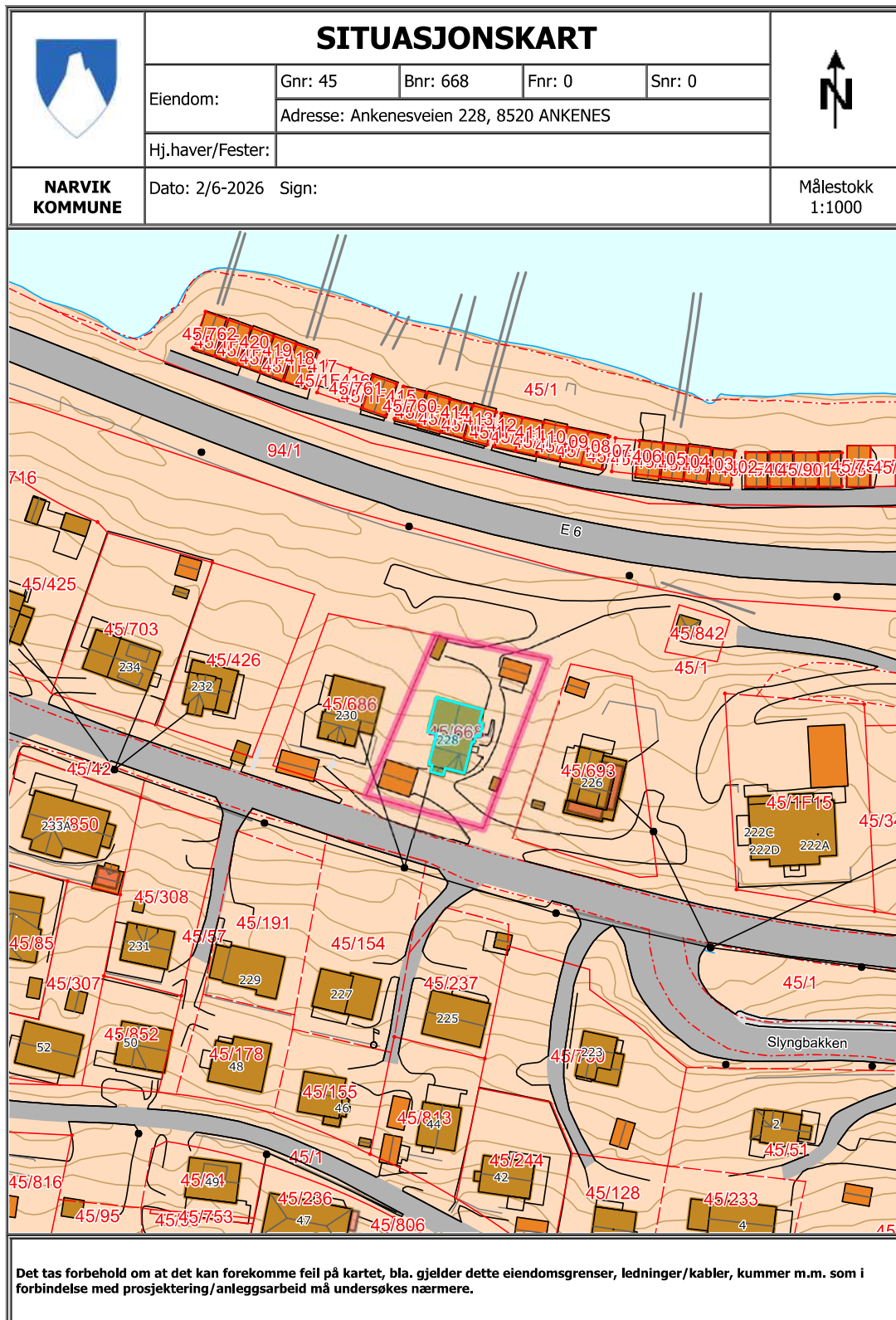
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malen Jensen	a739c2d6da228a5771c79 c9e4fb4bc02b317c6bc	17.05.2026 16:33:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
David Karlsen	a300525fa8f510538b6c85 0fe54eeef4d2911443	17.05.2026 16:35:12 UTC	Signer authenticated by One time code

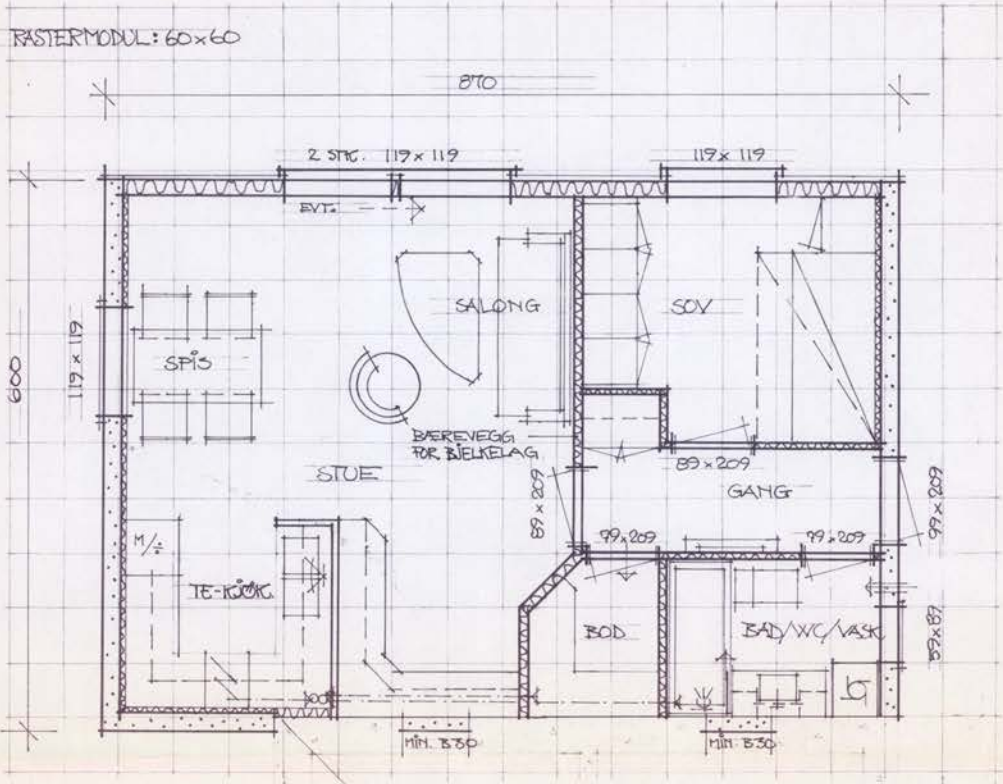
Document reference: 06260022

- 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>



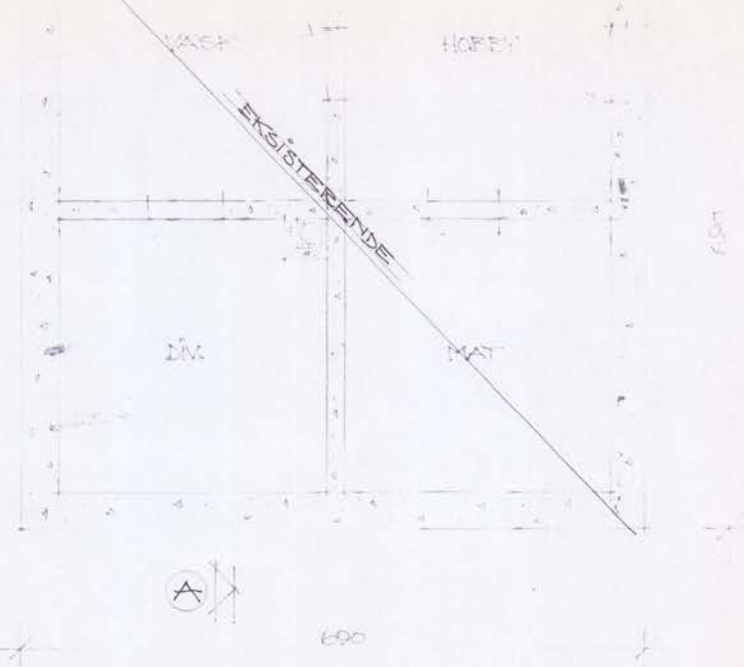
PLAN-UNDERETG.

A 48.



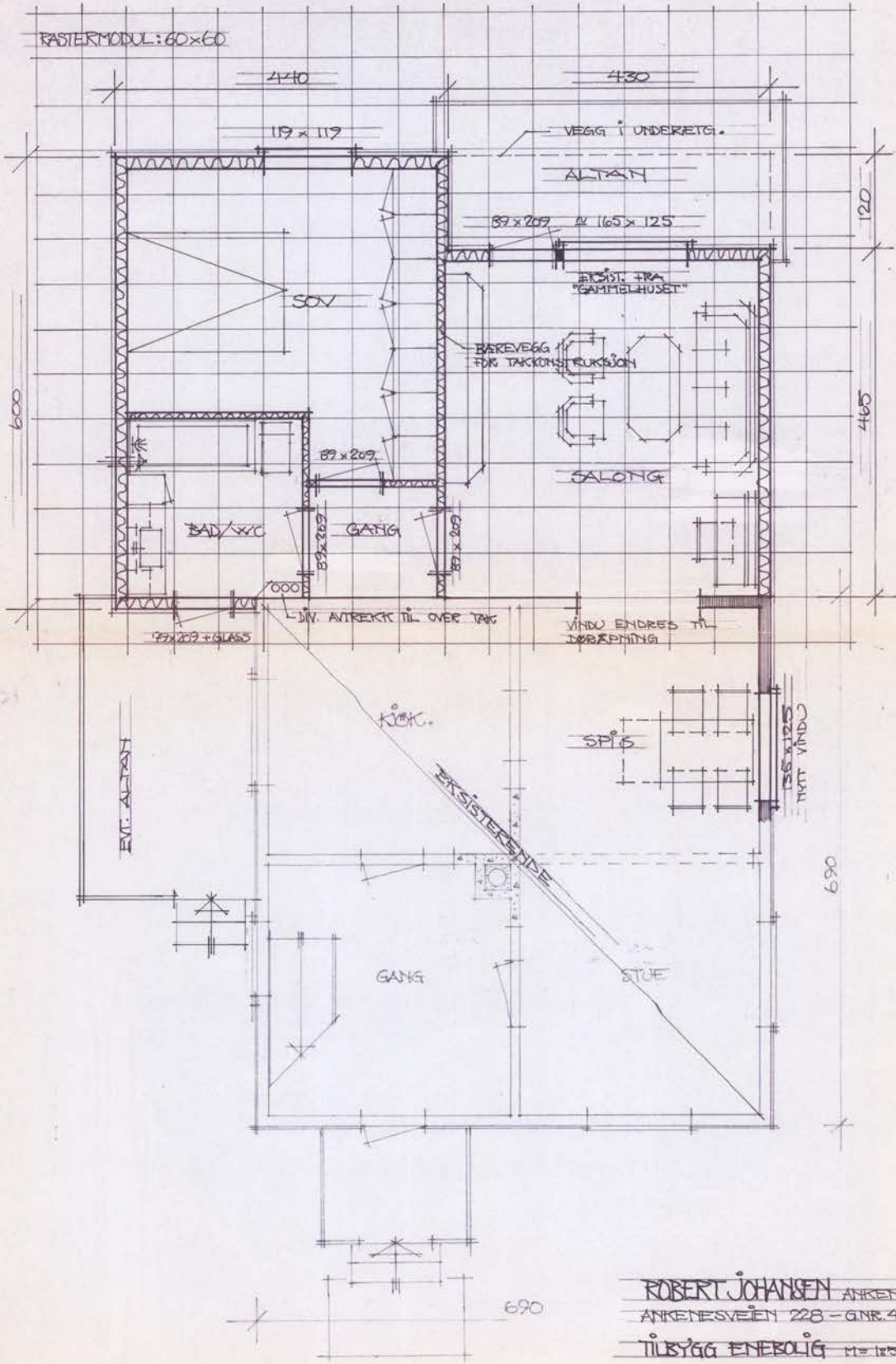
MARKIS TOMMENSE
 TEKNISKE TEGNINGER
 NOTAT 21/8-89
 ARBEID NR. 511
 21. 3-89 454/89

Bestilt av Kari, Dyppløget
 21. 3-89 2.D.



ROBERT JOHANSEN ANKENESSTRAND
 ANKENESVEIEN 22B - GNR. 45 BNR. 66B
 TILBYGG ENEBOLIG M = 11:50 = 316,050187

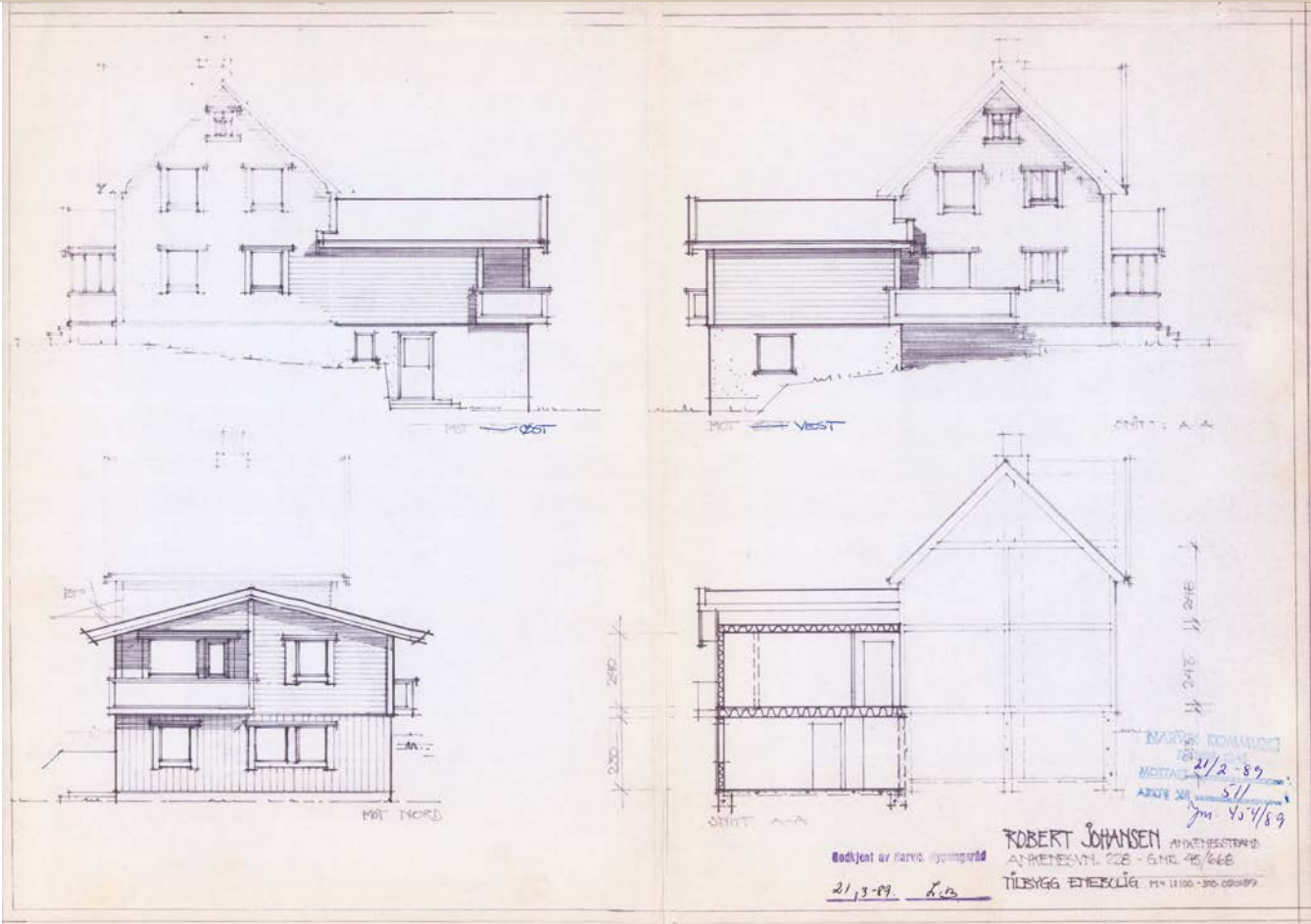
43.



NARVIK KOMMUNE
 TEKNISK ENAV
 MOTTATT 2/2-89
 ARKIV NR 511
 gm. 454/89

Redigert av Harek Høyemogård
 21.3.89. d.b.

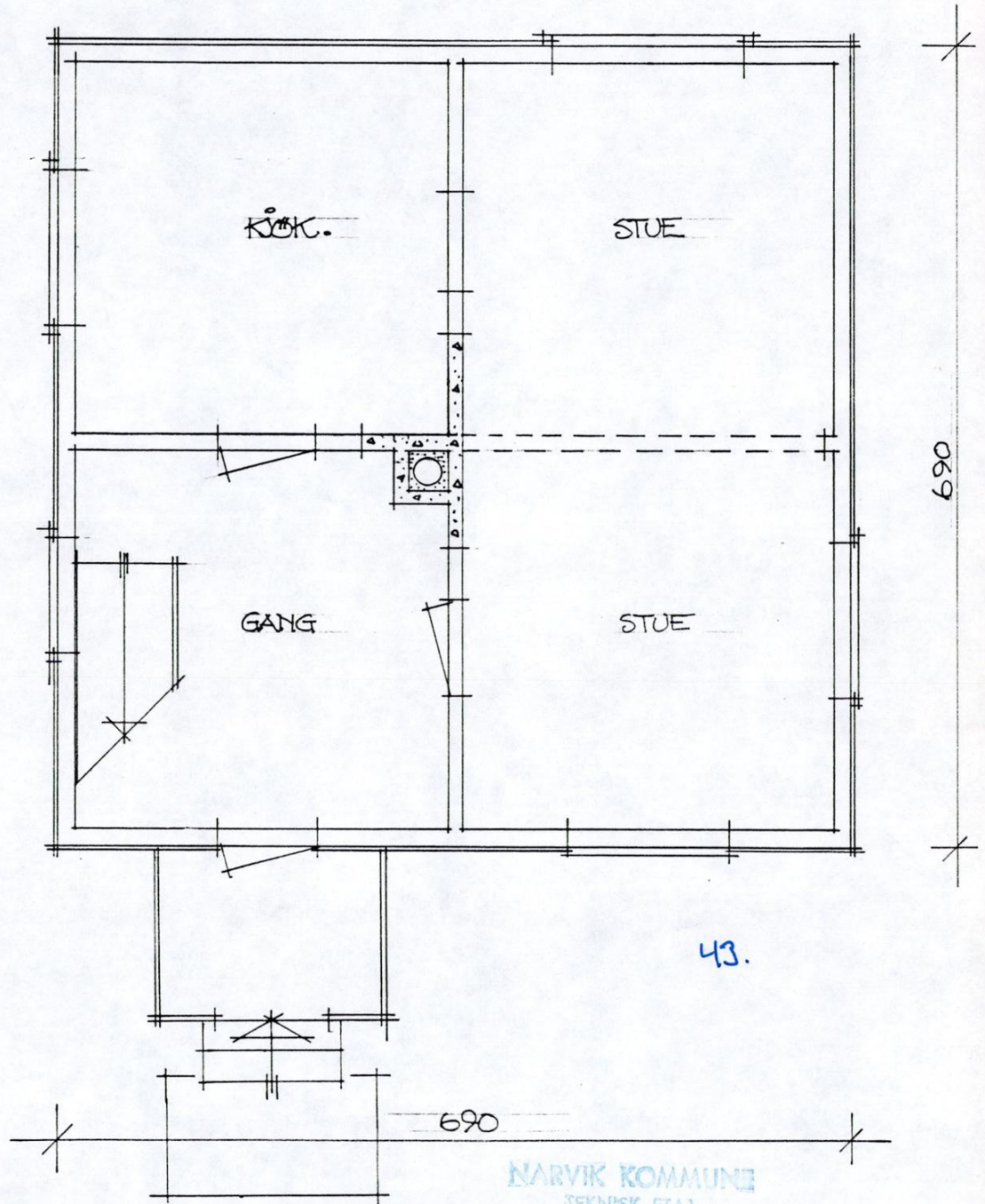
ROBERT JOHANGEN ANKENESSTRAND
 ANKENESVEIEN 228 - GNR. 45 BNR. 66E
 TILSYGG ENEBOLIG M = 1850 - DTG. 05018



EKSISTERENDE
PLAN - 1. ETG.

MÅL. = 1:50

MOT NORD



NARVIK KOMMUNE

TEKNISK ETAT

MOTTATT 21/2-89

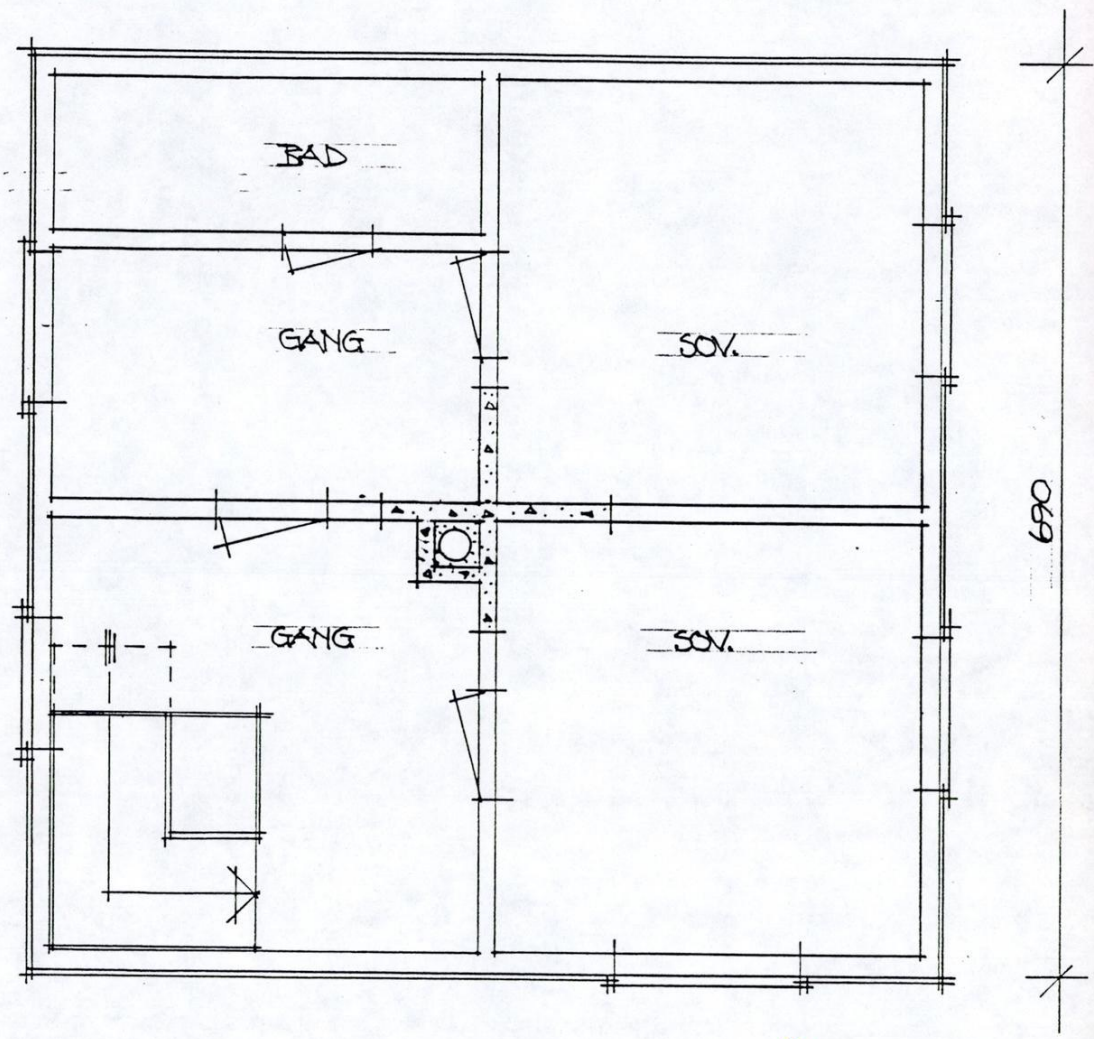
ARKIV NR 511

gm. 454/89

ROBERT JOHANSEN ANKENESSTRAND
ANKENESVN. 228 - G.NR. 45/66B

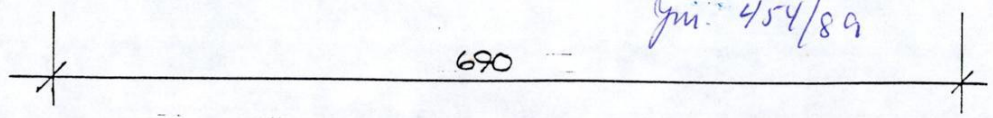
EKSISTERENDE

PLAN - 2. ETG



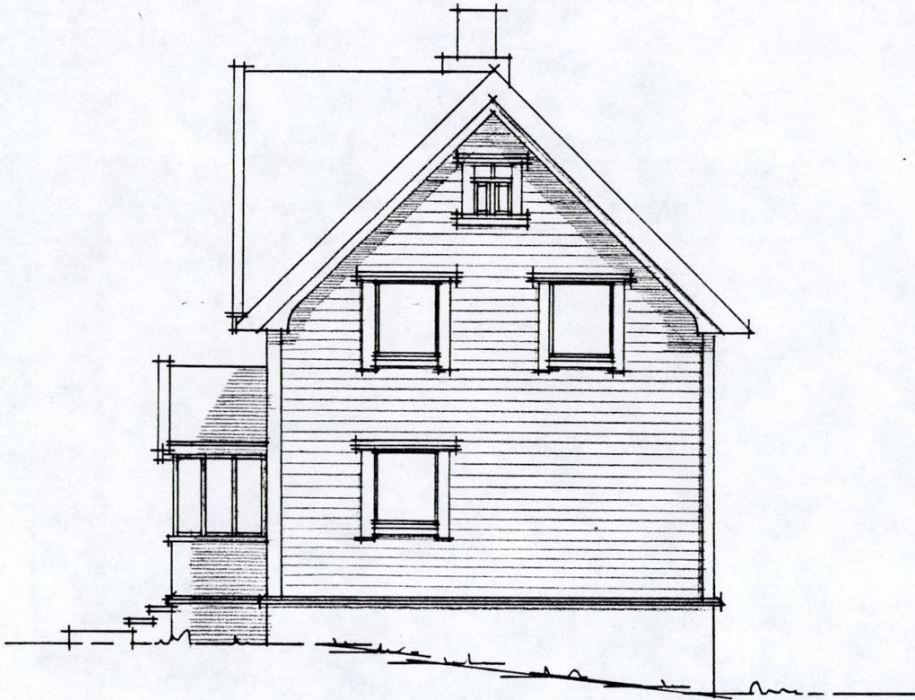
43

NARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETASJ
MOTTATT 21/2-89
ARKIV NR 511
Ym: 454/89

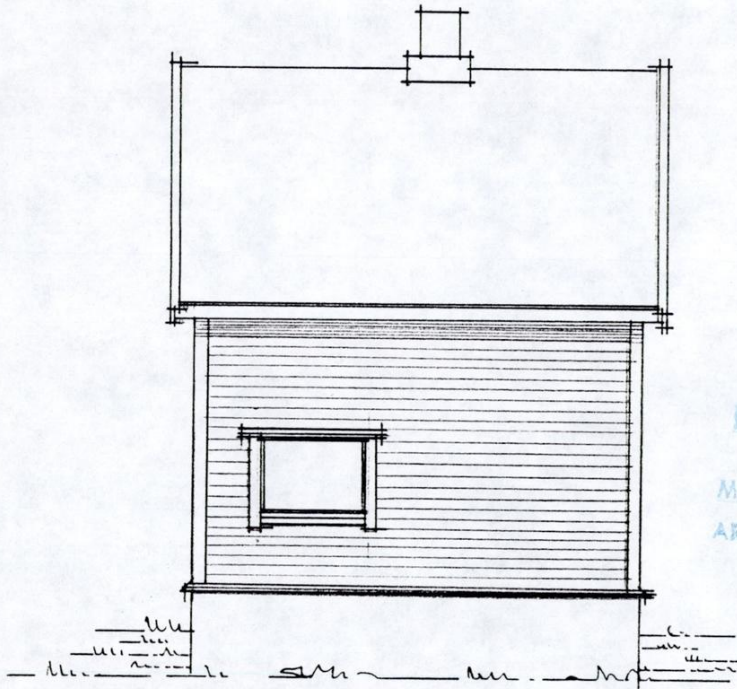


ROBERT JOHANSEN ANKENESSTRAND
ANKENESV. 22B - G.NR. 45/66B

EKSISTERENDE
FASADE ØST
MÅLESTOKK = 1:100



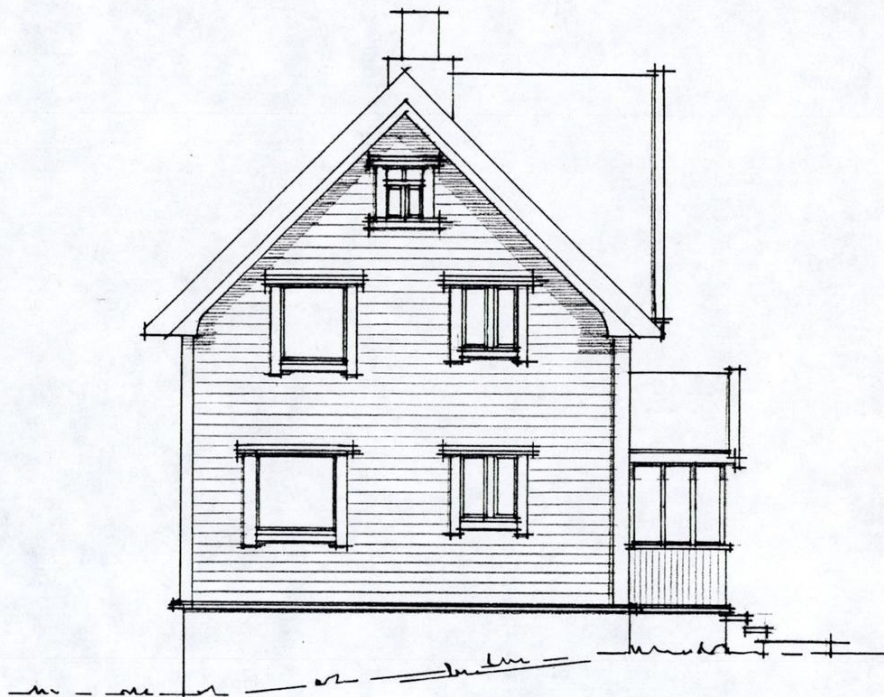
EKSISTERENDE
FASADE NORD
MÅLESTOKK = 1:100



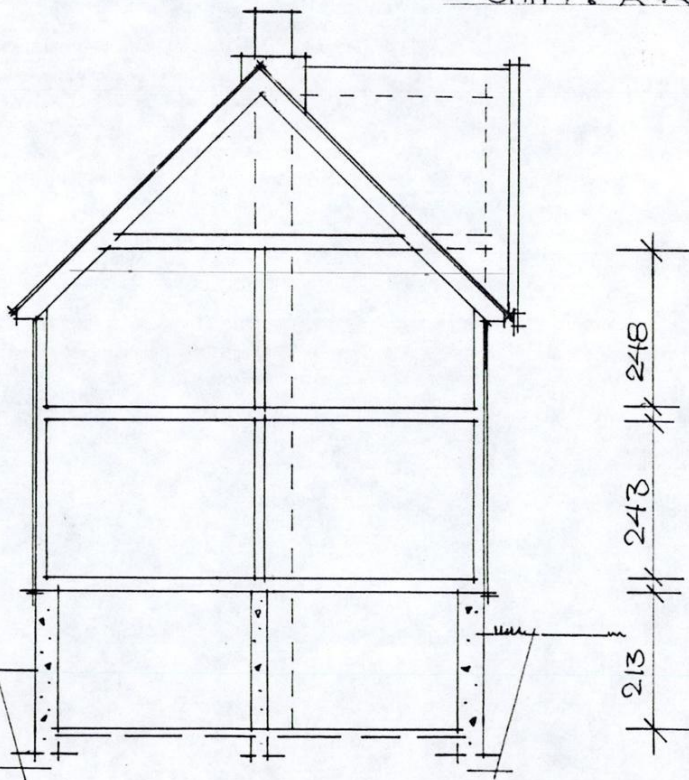
NARVIK KOMMUNE
TEKNISSJEFEN
MOTTAK 2/2-89
ARKIV NR 511
Gnr. 454/89

ROBERT JOHANSEN ANKENESSTRAND
ANKENESVN. 22B - G.NR. 45/66B

EKSISTERENDE
FASADE VEST



SNITT: A-A

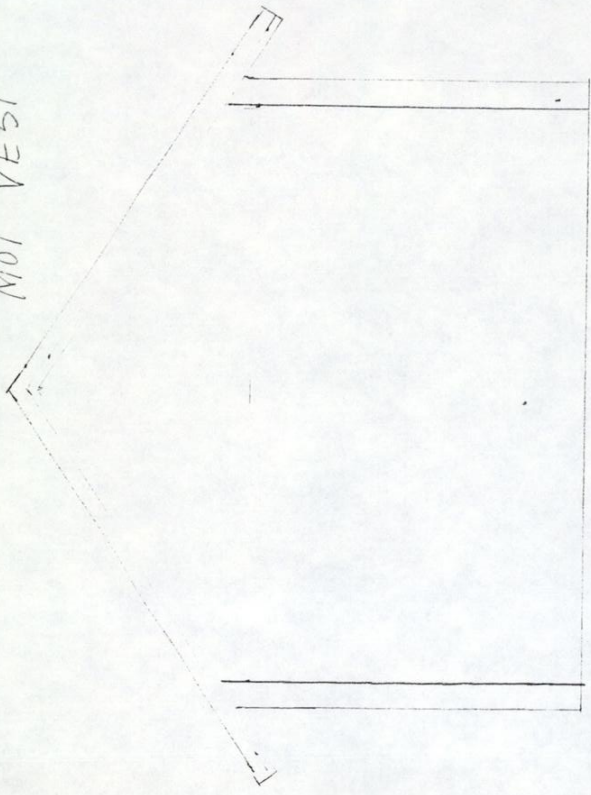


NARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTAK 21/2-89
ARKIV NR 511

Jm. 454/89

ROBERT JOHANSEN ANKENESSTRAND
ANKENESVN. 228 - G.NR. 45/668

M07 VEST



14.6.91 W.O.

FORSKENT AV NARVIK BYGNINGSVÆRKS

Reg. nr. 1086/91

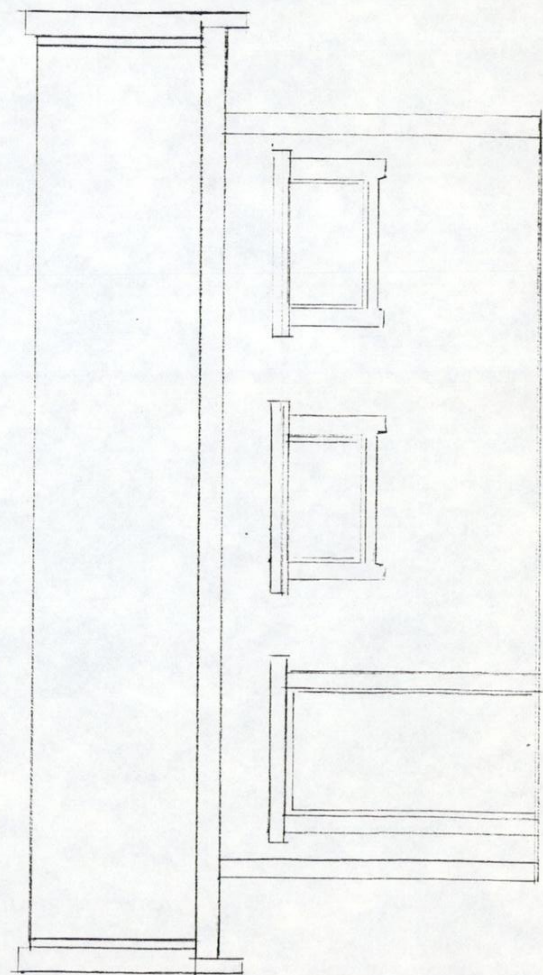
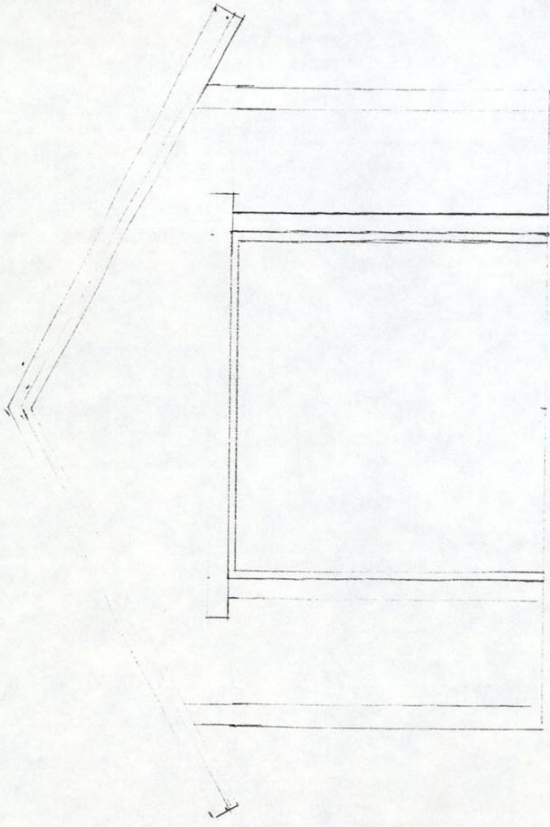
L426 79

M07 VEST 26/4-91

TEKNISK ETAT

NARVIK KOMMUNE

M07 ØST



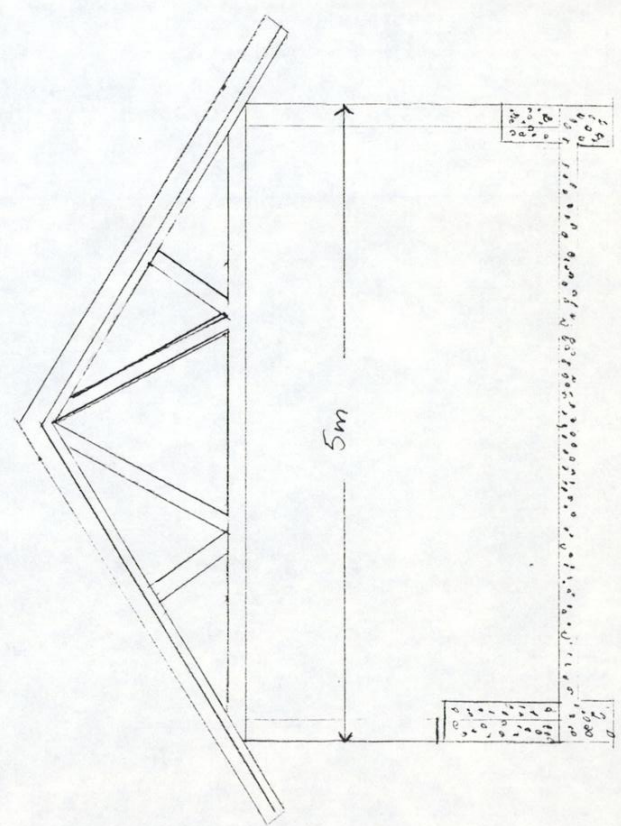
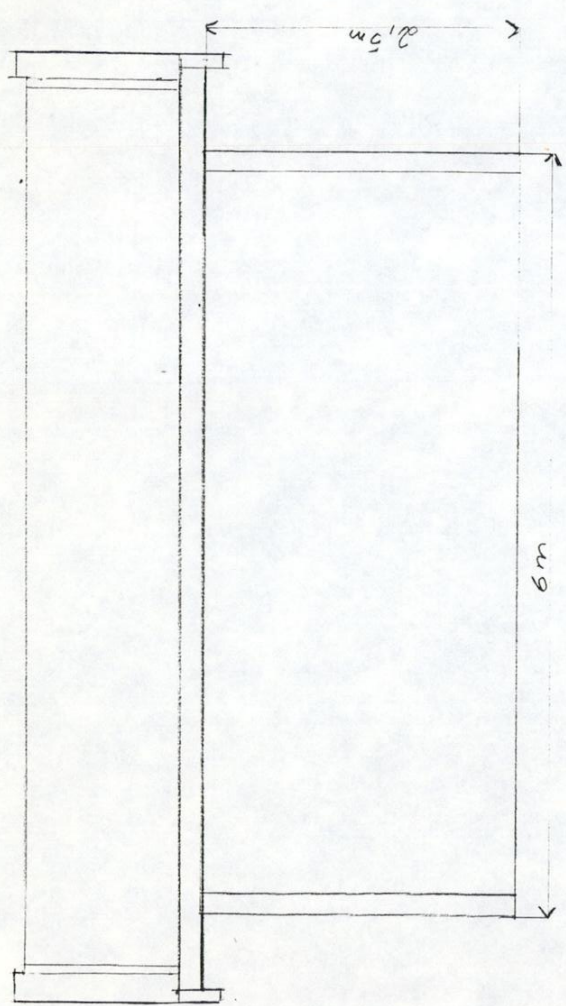
M07 ØST

14.6.91 W.O.

TEKNIKKOMMUNE

NARVIK KOMMUNE
TEKNIKKOMMUNE
06/9-91
L424.79
Kjøp nr. 1086/91

MØT SØR



J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til
Bygningsrådet *Subemus*

i henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr.

.....gate nr.aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider *Nybygg*

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet²⁾

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	m ²
Eldre bebyggelse areal	m ²
Areal av nybygg	<i>50</i> m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	<i>100</i> m ²

1) Stryk under det som passer.

2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *Type 204*
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.)

Bindingsverk

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Se tegningen

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

Se tegningen

§ 108. Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter: /

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Tryppebegning godkjent for lån i husbanken

Gjeldende servitutter:

Elvegård den 25-1 1958

Robert Johansen
byggherre.

Robert Johansen
anmelder.

Adresse: Elvegård

Adresse: Elvegård

Robert Johansen
ansvarshavende.

Adresse: Elvegård



Utskriftsdato: 15.05.2026

Eiendomsinformasjon

Kommune: 1806 NARVIK
Matrikelnummer: 1806-45/668/0/0
Adresse: Ankenesveien 228, H0101
8520 ANKENES
Siste tilsyn: Aldri

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 3892

Konstruksjon Tegl
Siste feiing 01.08.2022

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Konvertert ildsted

Postadresse
Ofoten Brann og
Redning IKS
Rombaksveien 49
8517

Hovedkontor
Rombaksveien 49

Kontakt
Forebyggende@ofoten-brann.n
o
76913570

Side 1 av 4



Utskriftsdato: 15.05.2026

Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	01.08.2022	Avsluttet	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

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

Postadresse
Ofoten Brann og
Redning IKS
Rombaksveien 49
8517

Hovedkontor
Rombaksveien 49

Kontakt
Forebyggende@ofoten-brann.n
o
76913570

Side 2 av 4



Eiendomsinformasjon

Kommune:	1806 NARVIK
Matrikkelnummer:	1806-45/668/0/0
Adresse:	Ankenesveien 228, U0101 8520 ANKENES
Siste tilsyn:	Aldri

Informasjon om fyringsanlegg

Feietjenesten har ingen informasjon om fyringsanlegg på denne bruksenheten. Hvis du mistenker at dette er feil, kontakt brannvesenet. Det er forbudt å ha et aktivt fyringsanlegg uten å rapportere dette til myndighetene.

Vi viser til Forskrift om brannforebygging,

§ 6: Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg, første ledd: Eieren av et byggverk skal melde fra til kommunen når det er installert nytt ildsted eller gjort andre vesentlige endringer av fyringsanlegget. Dette gjelder også når det blir montert nytt fyringsanlegg. Husk at ny pipe i eksisterende bygg er et søknadspliktig tiltak (byggesak).

Postadresse
Ofoten Brann og
Redning IKS
Rombaksveien 49
8517

Hovedkontor
Rombaksveien 49

Kontakt
Forebyggende@ofoten-brann.n
o
76913570

Side 3 av 4



Aktivitetsinformasjon

Ingen opplysninger om tilsyn registrert

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

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

Postadresse
Ofoten Brann og
Redning IKS
Rombaksveien 49
8517

Hovedkontor
Rombaksveien 49

Kontakt
Forebyggende@ofoten-brann.n
o
76913570

Side 4 av 4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	891.8
Etablert dato	01.11.1926	Historisk oppgitt areal	893
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr. erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	45/668
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.11.1926			45/1 (-893), 45/668 (893)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7591818.67	597098.55	0	Ja	891.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSEN MALÉN BORGE F070487*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ankenesveien 228 8520 ANKENES	Bosatt (B)
KARLSEN DAVID F080687*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ankenesveien 228 8520 ANKENES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ankenesveien 228

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8520 ANKENES	Kirkesogn	10060201 Ankenes
Grunnkrets	1203 Stranda	Tettsted	7512 Narvik
Valgkrets	3 Ankenes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11010954		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	
2	187406587		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Bygning revet/brent (BR)	
3	11014321		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	20.12.1992
4	187405211		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 11010954: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	213
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	213
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	21.03.1989	21.03.1989	
Igangsettingsstillatelse	13.04.1989	13.04.1989	
Tatt i bruk		27.09.1989	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ankenesveien 228	H0101	45/668	165	4	2	2	Kjøkken
Bolig	Ankenesveien 228	U0101	45/668	48	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	43	0	43	0	0	0
H01	1	86	0	86	0	0	0
U01	1	84	0	84	0	0	0

2: Bygning 187406587: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		17.04.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	45/668	-	-	-	-	-

3: Bygning 11014321: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 20.12.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.12.1991	20.12.1991	
Igangsettingstillatelse	01.04.1992	15.04.1998	
Tatt i bruk	20.12.1992	15.04.1998	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	45/668	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

4: Bygning 187405211: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.04.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	45/668	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 1806 - 45/668//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsgr omtvistet	Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	Grensepunkt lite nøyaktig	Grensepunkt - offentlig godkjent
Hjelpelinje vegkant	Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	Grensepunkt mindre nøyaktig	Grensepunkt - bolt
Hjelpelinje fiktiv	Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	Grensepunkt mindre nøyaktig	Grensepunkt - kors
Hjelpelinje punktfaste	Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	Grensepunkt middels nøyaktig	Grensepunkt - rør
Hjelpelinje vannkant	Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	Grensepunkt nøyaktig	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	Eiendomsgr uvis nøyaktighet		Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	891,80 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7591818,67	Øst	597098,55
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7591805,43	597079,54	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	36,00	
2	7591798,59	597103,82	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	25,23	
3	7591833,55	597117,33	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	37,48	
4	7591838,43	597093,93	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	23,90	

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 668	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Ankenesveien 228, 8520 ANKENES					
	Hj.haver/Fester:					
NARVIK KOMMUNE	Dato: 15/5-2026	Sign:				Målestokk 1:5000




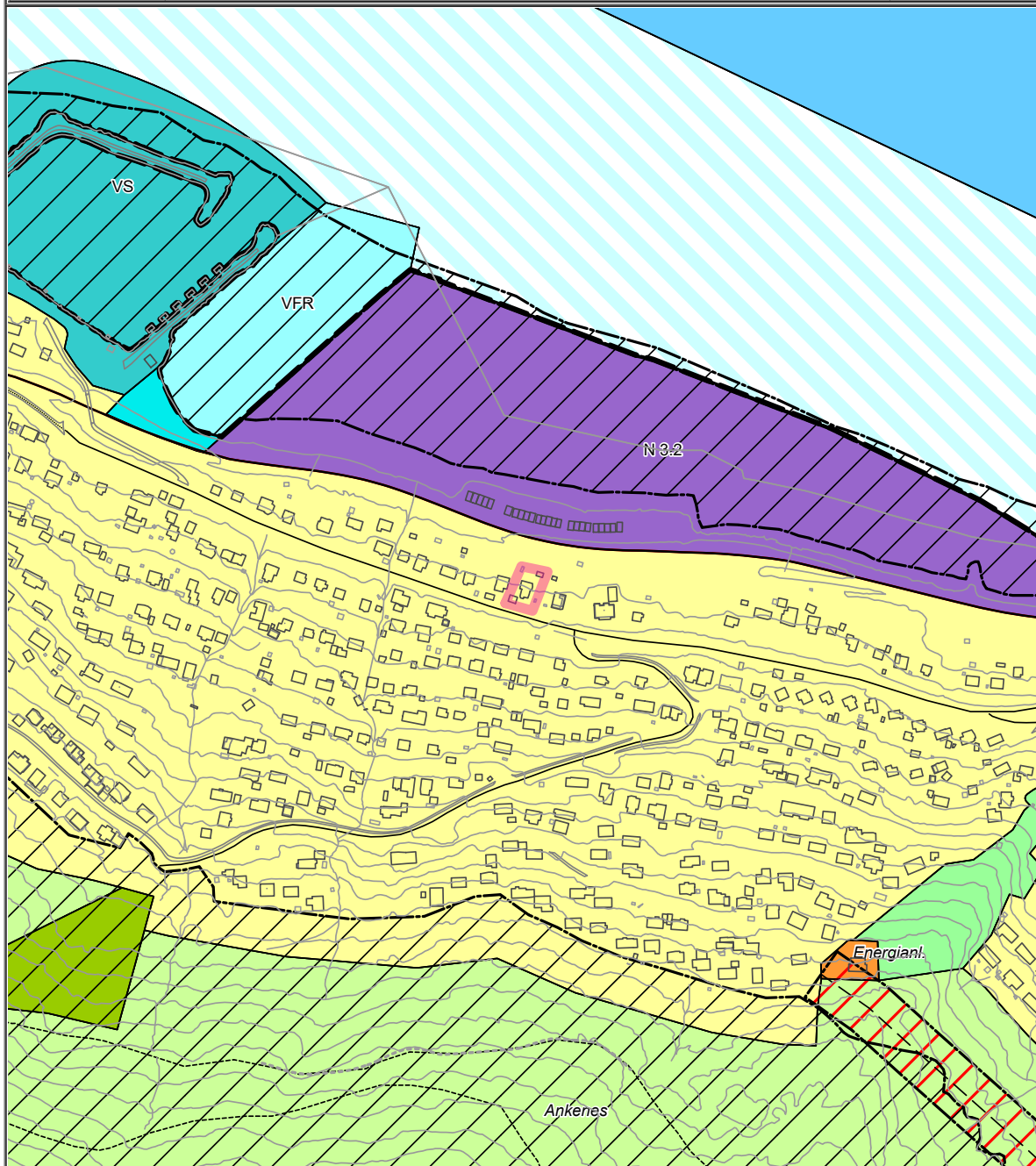
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring			
	Traktorveg midtlinje		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Avkjørsel - kun innkjøring		Avkjørsel - kun utkjøring
	Tunnelåpning		Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt		Tunnel
	Måle- og avstandslinje		Boligområde
	Frittliggende småhusbebyggelse		Offentlig trafikkområde
	Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Gangveg
	Bussholdeplass		Småbåtanlegg (landdelen)
	Offentlig friområde		Park
	Turveg		Anlegg for lek
	Friluftsområde		Kommunalteknisk virksomhet
	Felles avkjørsel		

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 668	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Ankenesveien 228, 8520 ANKENES					
Hj.haver/Fester:					Målestokk 1:5000	
Dato: 15/5-2026 Sign:						
NARVIK KOMMUNE						



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.



NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

	Traktorveg midtlinje
	Kraftledning - Nåværende
	Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
	Samleveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Hensyn friluftsliv
	Bevaring naturmiljø
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Boligbebyggelse - Nåværende
	Idrettsanlegg - Nåværende
	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
	Næringsvirksbebyggelse - Fremtidig
	Naturområde - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Farled - Nåværende
	Småbåthavn - Nåværende
	Friluftsområde - Nåværende
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende
	Friluftsområde - Fremtidig

TEKNISK ETAT

Narvik kommune



Brannbakken 1
Postboks 357
8501 NARVIK

1

8/89.

J.nr.454/89
Ark.nr.511
BS/ED

Narvik, 21.03.89

Robert Johansen, Ankenesstrand.

TILBYGG BOLIG G.NR.45, B.NR.668.

Viser til byggemelding datert 20.02.89.

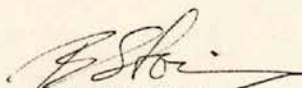
, Kvittert gjenpart av nabovarsel foreligger.

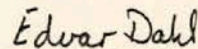
Det foreligger ingen søknad om ansvarsrett.

I henhold til delegert myndighet gir bygningsjefen til-
latelse til oppføring av tilbygg til bolig g.nr.45,
b.nr.668 som omsøkt i byggemelding samt situasjonsplan
og tegninger datert 05.01.89.
Det forutsettes at Plan- og Bygningslov samt gjeldende
forskrifter overholdes i enhver henseende.

Før arbeid igangsettes må ansvarshavende meldes og god-
kjennes av bygningsrådet.
Gravearbeid må på forhånd meldes bygningsrådet.

Tilbygget kan ikke tas i bruk før ferdigattest foreligger.


B. Storlien
bygn.sjef


Edvar Dahl
avd.ing.

Sendt: Robert Johansen, Ankenessveien 228, 8520 Ankenesstrand.

Gjenpart: Bygningskontrollen.
Driftsavdelinga.
Arbeidstilsynet, Boks 113, 8501 Narvik



EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: ANKENESVEIEN 228, 8520 ANKENES

Gnr. 45

Bnr. 668

Fnr. 0

Snr. 0

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



Narvik kommune

Adresse: Postboks 64, Kongens Gate 45, 8501 Narvik

Telefon: 76912000

Utskriftsdato: 15.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Narvik kommune

Kommunenr.	1806	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	668	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ankenesveien 228, 8520 ANKENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	14 676,04 kr
Eiendomsskatt	8 133,00 kr
Feiing	630,00 kr
Renovasjon	15 050,04 kr
Vann	11 779,71 kr
Sum	50 268,79 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
EIENDOMSSKATT BOLIG - UTGÅR	0%	2569200 Promille	3.25	1/1	0 %	8 350,00 kr	1 391,50 kr
EIENDOMSSKATT BOLIG	0%	2569200 Promille	3.25	1/1	0 %	8 350,00 kr	1 391,50 kr
VANN FASTGEBYR	15%	213 m2	6.45	1/1	0 %	1 374,17 kr	458,07 kr
VANNMÅLERLEIE	15%	1 Stk	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	95,84 kr
VANNMÅLEROPPGJØR	15%	1 Stk	172.50	1/1	0 %	172,50 kr	57,50 kr
VANN FORBRUK	25%	113 m3	29.76	1/1	0 %	3 363,16 kr	3 363,16 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
- TIDL INNBET AKONTO	25%	-131 m3	29.76	1/1	0 %	-3 898,89 kr	-3 898,88 kr
VANN FORBRUK	15%	113 m3	27.38	1/1	0 %	3 094,11 kr	3 094,11 kr
- TIDL INNBET AKONTO	15%	-131 m3	27.38	1/1	0 %	-3 586,98 kr	-3 586,96 kr
VANN AKONTO	15%	228 m3	26.37	1/1	0 %	6 012,25 kr	2 004,08 kr
AVLØP FASTGEBYR	15%	213 m2	7.52	1/1	0 %	1 601,97 kr	533,99 kr
AVLØP MENGDE	25%	113 m3	38.14	1/1	0 %	4 309,54 kr	4 309,54 kr
- TIDL INNBET AKONTO	25%	-131 m3	38.14	1/1	0 %	-4 996,01 kr	-4 996,01 kr
AVLØP MENGDE	15%	113 m3	35.09	1/1	0 %	3 964,77 kr	3 964,77 kr
- TIDL INNBET AKONTO	15%	-131 m3	35.09	1/1	0 %	-4 596,33 kr	-4 596,33 kr
AVLØP AKONTO	15%	228 m3	33.10	1/1	0 %	7 546,12 kr	2 515,37 kr
RENOVASJON MIDDELS	25%	1 Bolig	5100.00	1/1	0 %	5 937,50 kr	1 979,17 kr
RENOVASJON LITEN	25%	2 Bolig	4750.00	1/1	0 %	10 075,00 kr	3 358,32 kr
Tilsyn boenhet/næringseiendom	0%	1 Enhet	630.00	1/1	0 %	630,00 kr	315,00 kr
					Sum	47 990,38 kr	11 753,74 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

218-159

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT

03 JUN 86 02096

BYFOGDEN I
 NARVIK

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
Gnr. 45, bnr. 668 i	Narvik

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³
Narvik kommune	Dag - mnd. - år - personnr

TIL

Navn	Fødselsnummer ³
Robert Johansen	Dag - mnd. - år - personnr
Robert Johansen	28-5-1914- [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 9.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Narvik kommune/ledningseier forbeholdes rett til å utføre eller samtykke til, uten vederlag:

- a. anlegg og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg på eiendommen i samsvar med godkjent plan.
- b. anlegg og vedlikehold av private vann- og avløpsledninger på eiendommen i samsvar med godkjent plan for ledningsnett.
- c. anlegg og vedlikehold av kabler for elektrisk kraft og telefon på og over eiendommen.
- d. oppsett av veg- og gatenavnskilt og kumanvisere på hus- og garasjevegg.

Etter utført arbeid skal eiendommen settes i samme stand som før inngrepet. Skader som eventuelt måtte oppstå under anleggs- og vedlikeholdsarbeider skal utbedres, eventuelt erstattes av den som forvolder skaden.

forts. neste side

Nr 47 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 2-80

Fortsatt

Oppgjør skjer som følger:

- Tomta er fradelst ved midlertidig forretning med areal omtrentlig angitt.
- Ved utstedelse av skjøtet betaler kjøperen til Narvik kommune ca 90 % av kjøpesummen.
- Når målebrev foreligger og endelig areal er fastlagt betaler kjøper gjenstående kjøpesum.
- Dersom tomta blir solgt videre forplikter nye eiere seg til: Betale gjenstående kjøpesum som forutsatt her.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Narvik
 Sted

04.04.1986
 Dato

Roald Sandvoll
 Utstederens underskrift



Magdalene Johansen
 Ektefellens underskrift⁵

09.03.17-
 Fødselsnr.⁶

 Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Kristian Tørbjergsen
 Vitneunderskrift

Nina Tørbjergsen
 Vitneunderskrift

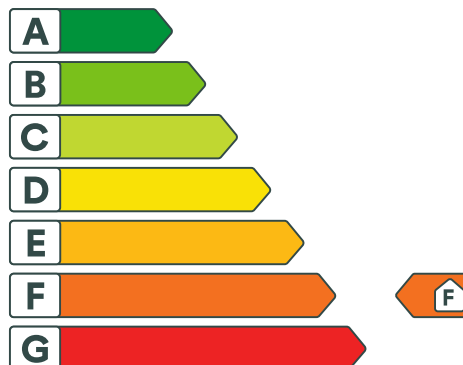
Kristian Tørbjergsen
 Gjentas med blokkbokstaver

Nina Tørbjergsen
 Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.



Adresse Ankenesveien 228, 8520 ANKENES	
Dato for energimerking 13.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-311432
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 11010954
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 668
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1939	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 133,0 m²	Oppvarmet bruksareal 133,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
364,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
498,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år
72 395 kWh



Ankenesveien 228, 8520 ANKENES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ankenesveien 228, 8520 ANKENES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Isolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Ankenesveien 228 - Nabolaget Stranda - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Slyngbakken Linje 1, 100	0 min 0 km
Narvik bussterminal Totalt 12 ulike linjer	10 min 7.2 km
Narvik stasjon Linje F8	12 min 8 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	1 t

Skoler

Ankenes skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Narvik ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 50 klasser	13 min 8.3 km
Oscarsborg videregående skole 1000 elever	11 min 7.6 km
Narvik vgs. - Frydenlund 504 elever	13 min 7.8 km

«Sentrumsnært men rolig, godt utvalg i dagligvarer og annet, lite personstøy. Nær skole, barnehage, lege og tannlege. Mye natur, mulighet for tur både til vanns og til lands, alpinbakke.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

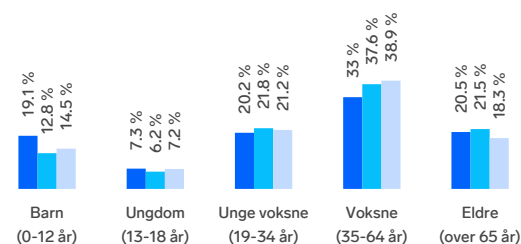
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stranda	1 107	477
Narvik	13 902	7 780
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Askeladden barnehage (0-5 år) 25 barn	11 min 0.9 km
Flåklypa barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 2 km
Emmenes barnehage (1-6 år) 47 barn	23 min 2 km

Dagligvare

Coop Extra Ankenes Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Kiwi Ankenes	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100


 **Trafikk**
Lite trafikk 86/100

Sport

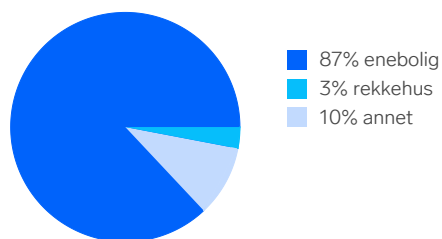
 Ankenes ballbane 9 min 
Fotball 0.8 km

 Ankeneshallen 11 min 
Aktivitetshall 1 km

 Feel24 Ankenes 10 min 

 Feel24 Narvik 11 min 

Boligmasse





«Dette er et rolig område med nærhet til sjøen, butikk og skole.»

Sitat fra en lokalkjent

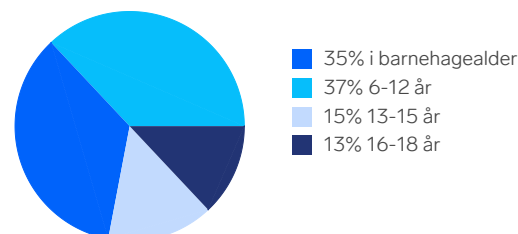


Varer/Tjenester

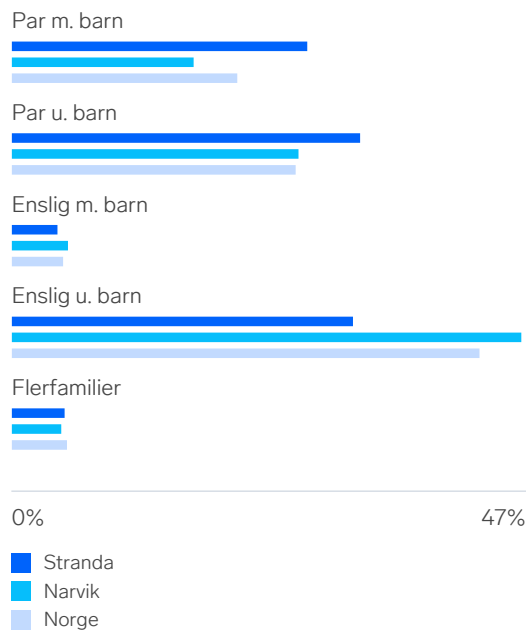
 AMFI Narvik 11 min 

 Vitusapotek Svanen - Narvik 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

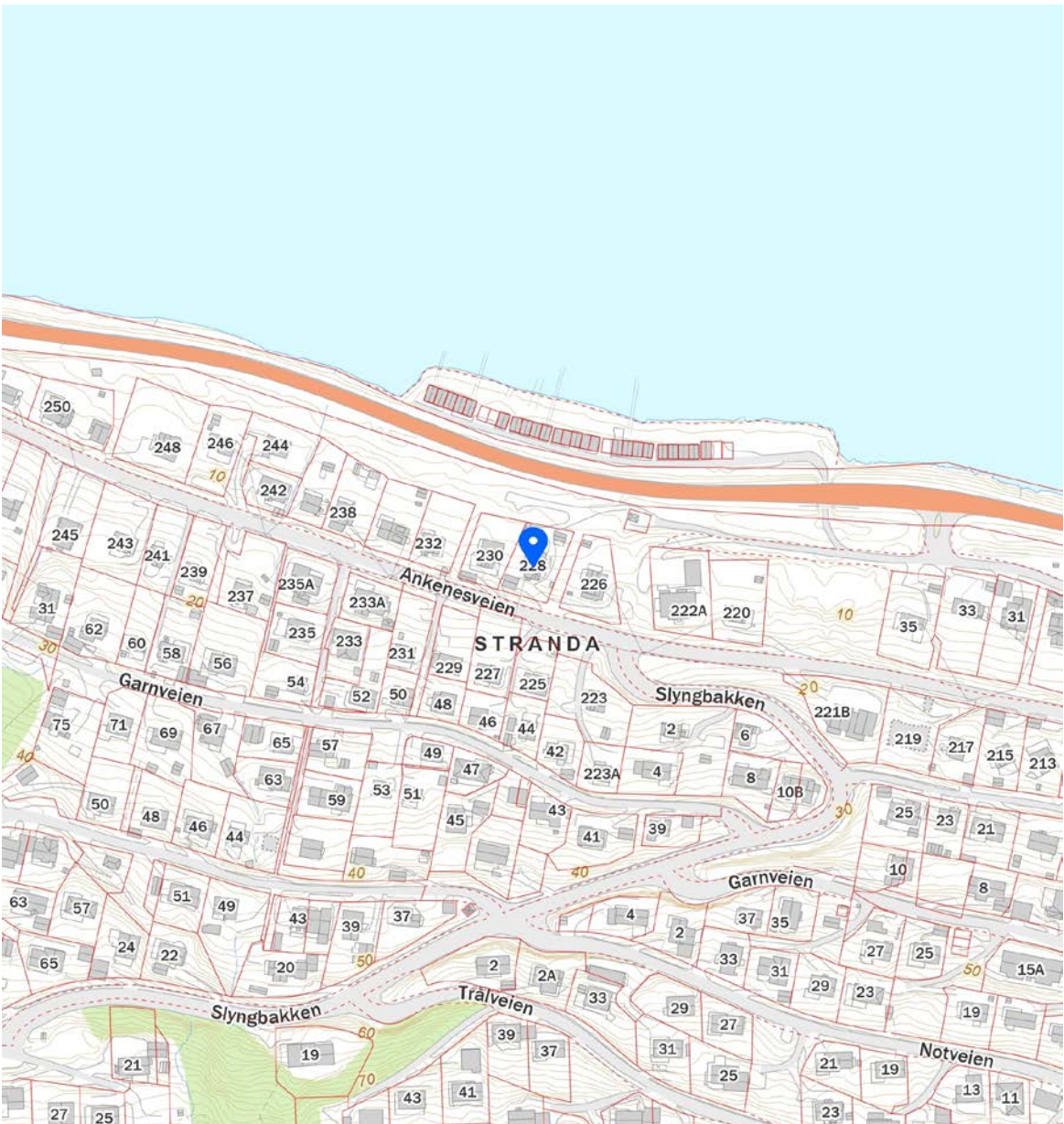
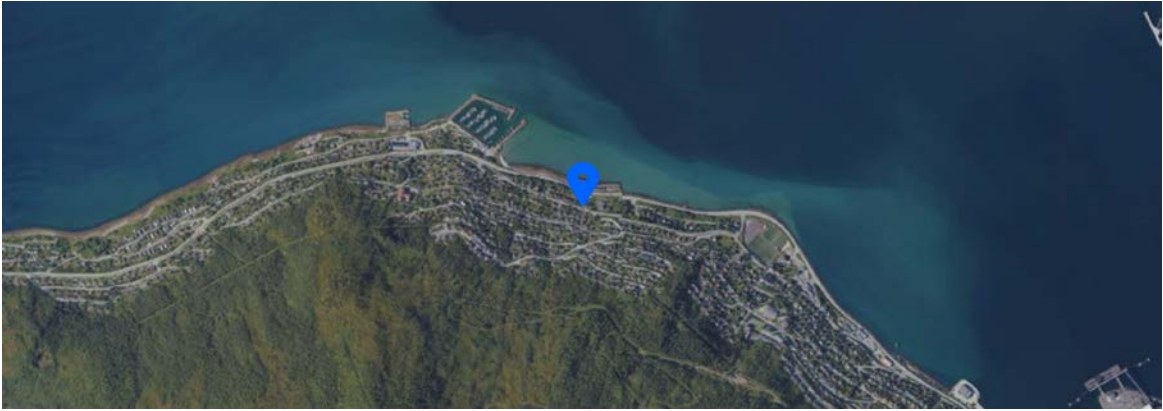


Sivilstand

Sivilstand	Stranda	Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



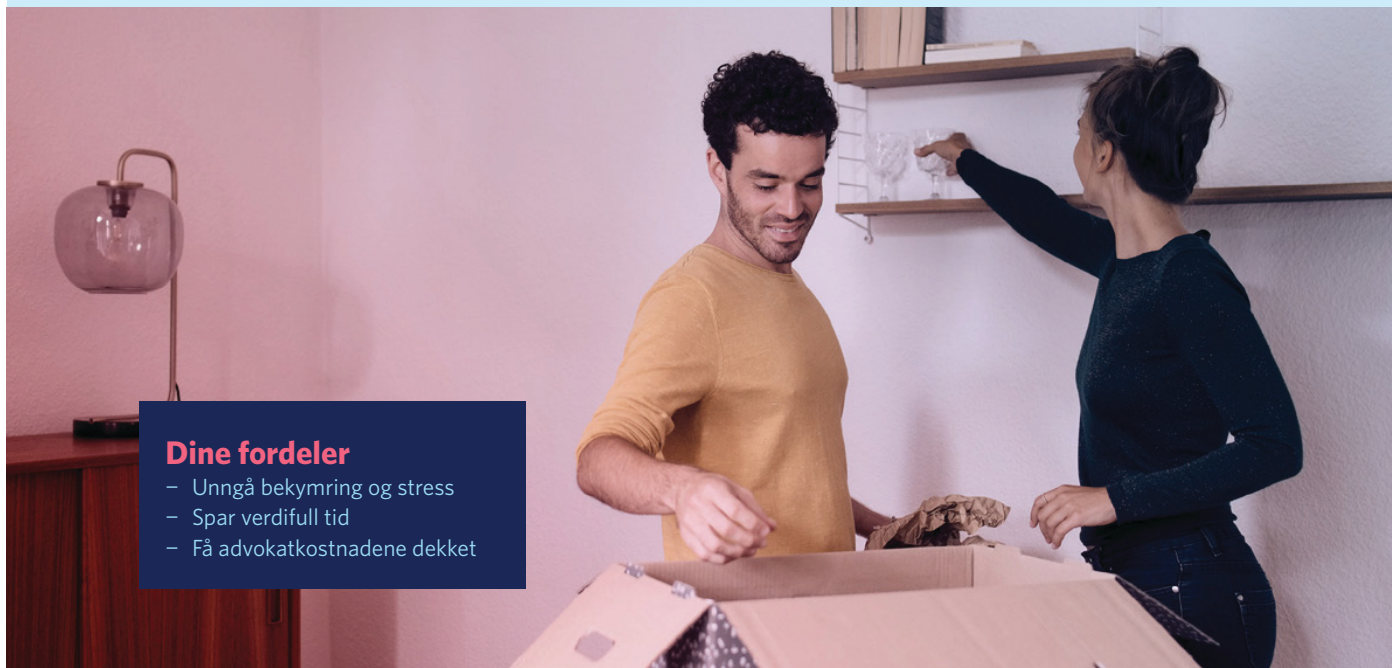
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Ingve Hilstad
ingve.hilstad@emera.no
913 33 768

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Narvik
913 33 768

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



EMERA
EIENDOMSMÆGLING

- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikrings-selskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Ingve Hilstad

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF

ingve.hilstad@emera.no

+47 913 33 768

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING