



Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Sirkelvatnet 77, 8519 NARVIK

 NARVIK kommune

gnr. 28, bnr. 94

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 21414-1234

Eiendomsverdi ref nr: RG7543

Foretak: Byggcon Troms AS

Takstingeniør: Jon Stavenes



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 18 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

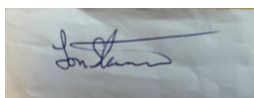
Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no

Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no

Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig



Jon Stavenes

Uavhengig Takstingeniør

jon@byggcon.no

909 97 313



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

Saltdalshytte med 2 soverom.

Eiendom beliggende ved Sirkelvatnet på Nygårdsfjellet i Narvik kommune i område med spredt fritidsbebyggelse.

Beskrevne bolig oppført ca 1987 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 39 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befarings

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstillers dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER
BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE
FORHOLD:

TG3:

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.

Renner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har lakkert hovedytterdør og enkel malt tredør til krypkjeller.

Veranda er utført i impregnerte trekonstruksjoner.

Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Utvendig trapp i strekkmetall.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tørr og luftig krypkjeller.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppoppvaskkum.

Fliser over benkeplate.

Det er kjøleskap og komfyr.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Hytta har toalettrom med dusj, forbrennings toalett og urinal toalett.

Stellerom/bad:

Rommet har innredning med nedfelt servant og speilskap på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har avløp av plast til infiltrasjonsanlegg.

Varmekabel er montert på avløp.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Naturlig drenering til terreng.

Bygningen har betonggrunnmur og fundamenter av betong.

Lett skrånende terreng. Naturtomt.

Beskrivelse av eiendommen

Det er felles vannpost va 50m fra hytta.

Dette tilhører Sirkelen vannlag og det er etablert brønnhus, vannpost og vinterisolert vannledning.

Brønnhus er ikke tilstandsvurdert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	54 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m ²
Totalpris	1 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

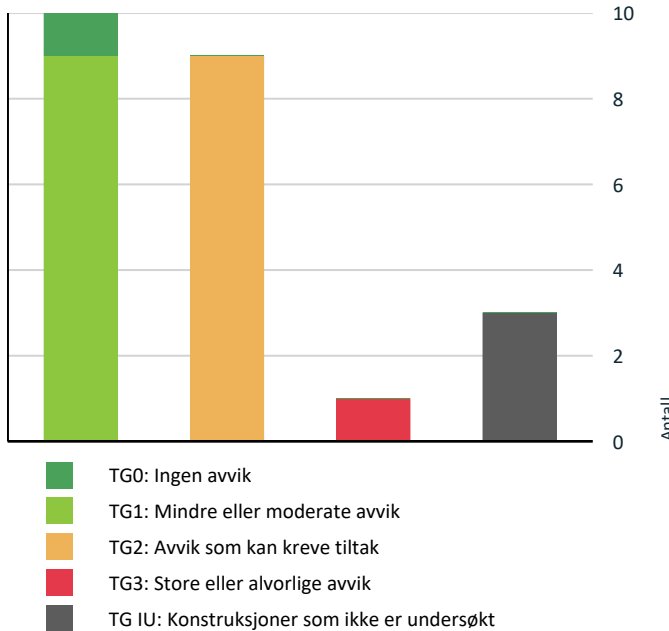
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

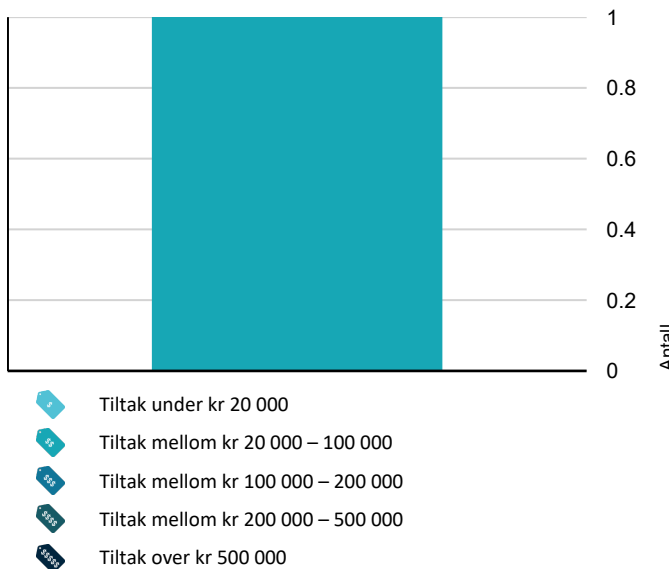
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1987

Kommentar

Eier

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Div maling av gulv.
------	---------------	---------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Taket er utført med lukket sperrekonstruksjon som ikke er tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da eventuelle fukt- eller råteskader kan utvikle seg skjult over tid.

Det ble ikke registrert symptomer på skader i tilgjengelige tilstøtende bygningsdeler på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan likevel ikke utelukkes. Eventuelle skader kan medføre omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i røstvegg mot vest bør byttes.

Øvrige vinduer har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har lakkert hovedytterdør og enkel malt tredør til krypkjeller.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda er utført i impregnerte trekonstruksjoner.

Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i strekkmetall.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Noe blåmann på gulv enkelte steder og riper i overflater.

Fuktmerker rundt veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.

Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.



TG 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tørr og luftig krypkjeller.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppoppvaskkum.

Fliser over benkeplate.

Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Skader på benkeplate og fuktskader i underskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:

Hytta har toalettrom med dusj, forbrennings toalett og urinal toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Fuktskade ved rørgjennomføring forbrennings toalett.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Skaden må kontrolleres nærmere og utbedres for å unngå videre skadeutvikling.



ETASJE > STELLEROM/BAD

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Stellerom/bad:

Rommet har innredning med nedfelt servant og speilskap på vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Hytta har avløp av plast til infiltrasjonsanlegg.

Varmekabel er montert på avløp.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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)?

Tilstandsrapport

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.

I hovedsak som fra byggeår

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring må innhentes for alle arbeider utført på det elektriske anlegget om mulig.

Siste el arbeider er ut

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

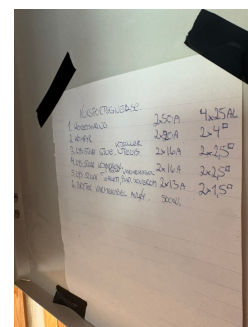
Ja

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

Ja På generelt grunnlag bør det utføres en el.kontroll, da boligen er 38 år.

Generell kommentar

Det bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig drenering til terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og fundamenter av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende terreng. Naturtomt.

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er felles vannpost va 50m fra hytta.

Dette tilhører Sirkelen vannlag og det er etablert brønnhus, vannpost og vinterisolert vannledning.

Brønnhus er ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m²/54 m²

Fritidsbolig: Gang, Stue/kjøkken, 2 Toalettrom, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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 1 200 000

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

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Markedsvurdering

Saltdalshytte med 2 soverom.

Eiendom beliggende ved Sirkelvatnet på Nygårdsfjellet i Narvik kommune i område med spredt fritidsbebyggelse.

Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sirkelvatnet 33 ,8519 NARVIK 60 m ² 1988 1 sov	07-11-2022	950 000	920 000		920 000	15 333
2 Sirkelvatnet 92 ,8519 NARVIK 59 m ² 1991 3 sov	18-08-2019	750 000	700 000		700 000	11 864
3 Sirkelvatnet 1 ,8519 NARVIK 58 m ² 1978 3 sov	26-05-2020	600 000	500 000		500 000	8 621

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vannavgift brønnhus	Kr.	2 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	2 400
Vedlikehold	Kr.	5 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 460 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 100 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	80 000
-------------------	-----	--------

Beregnet tomteverdi

Kr. 80 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 200 000
--	------------	------------------

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

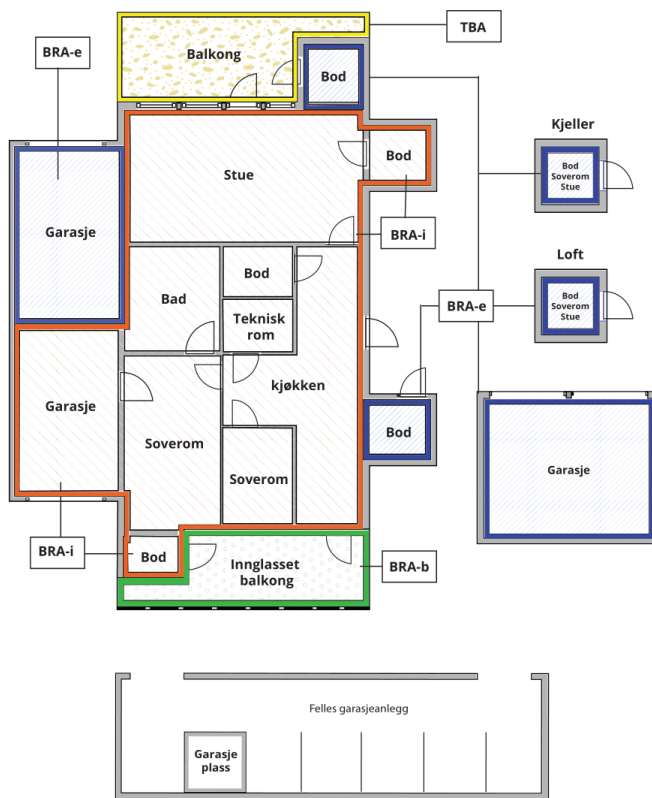
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	54			54	15
SUM	54				15
SUM BRA	54				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

TBA- For utvendige balkong og terrasser som ikke er innglasset, er det målt areal avgrenset til rekkverk/gjerde så lang det lar seg avgrense.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Jon Stavenes	Takstingeniør
	Jan Åge Riseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	28	94		0	1015.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sirkelvatnet 77

Hjemmelshaver

Riseth Jan Åge, Nymo Randi Inger Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende ved Sirkelvatnet på Nygårdsfjellet i Narvik kommune i område med spredt fritidsbebyggelse. Utsikt mot Haugfjell og Sirkelvatnet. Gode muligheter for jakt og fiske i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger ca.10 km fra Riksgrensen mot Sverige med alpinanlegg, butikk og hoteller.

Adkomstvei

Privat felles frem til hytta på sommerstid.

På vinterstid kan det parkeres på utkjøring ved E-10 og videre på ski i ca 5 minutt.

Tilknytning vann

Hytta har ikke innlagt vann. Eiendommen har vannforsyning fra privat felles grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Hytta har avløp for gråvann.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Naturtomt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring IF skadeforsikring	7430002	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumenter fra eier	20.03.2026		Gjennomgått	15	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

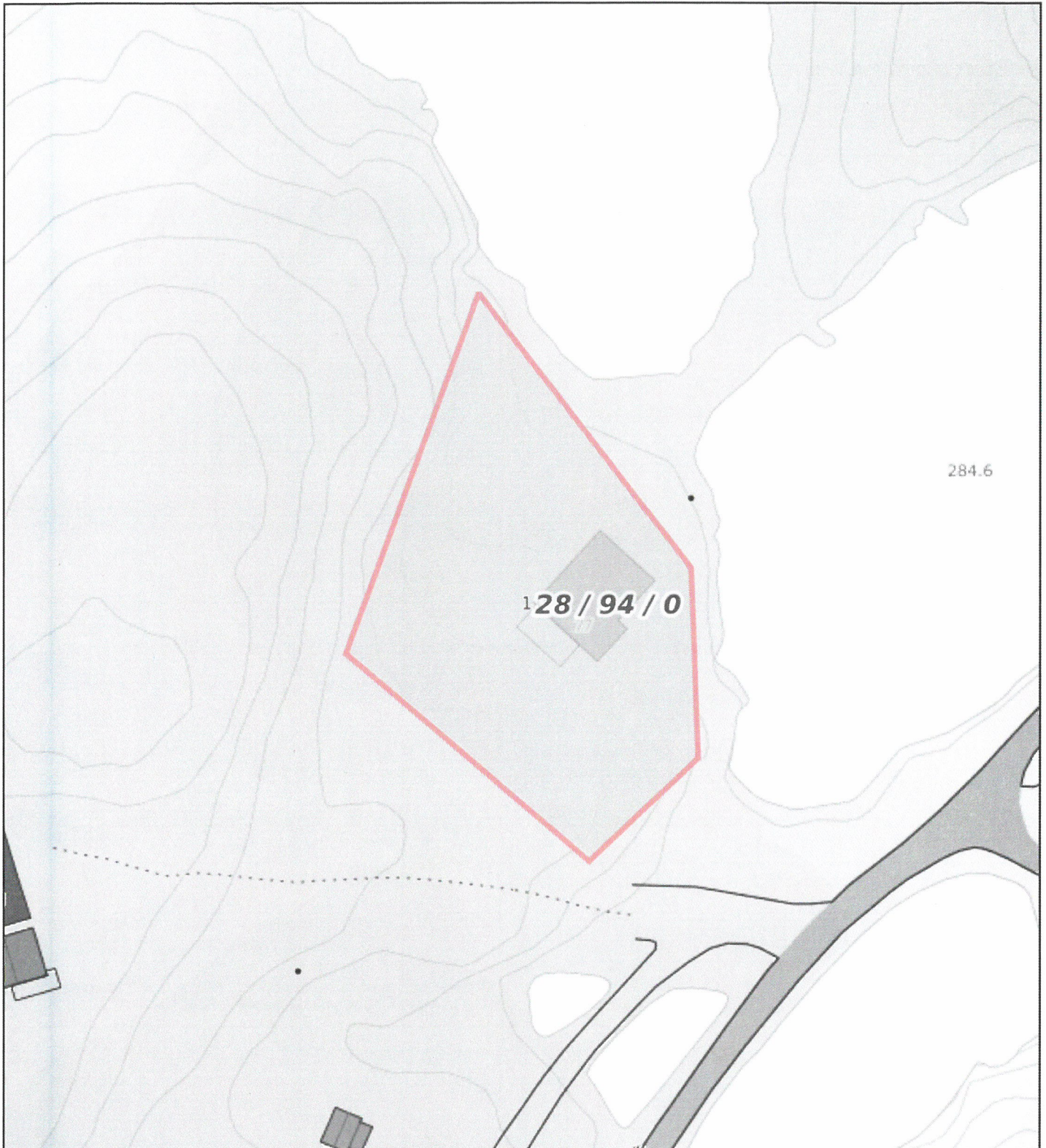
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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.

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

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.



284.6

128 / 94 / 0

0 5 10 15m
 Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 25.03.2026 07:43
 Eiendomsdata verifisert: 25.03.2026 07:43

GÅRDSKART 1806-28/94/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 28/94/0



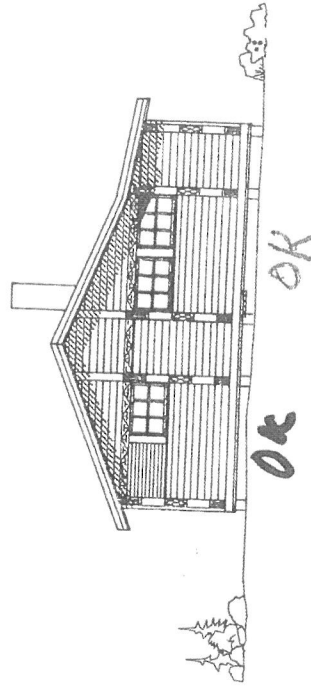
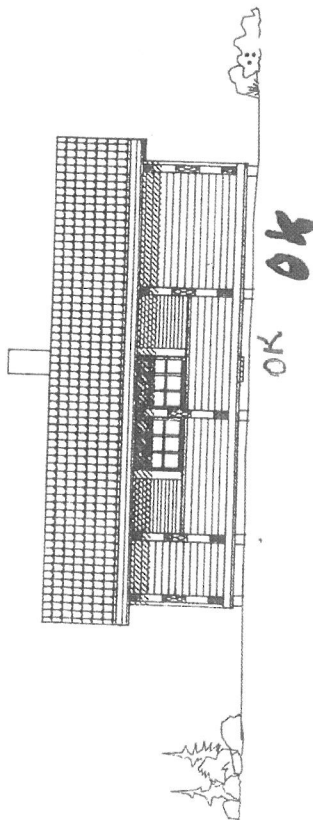
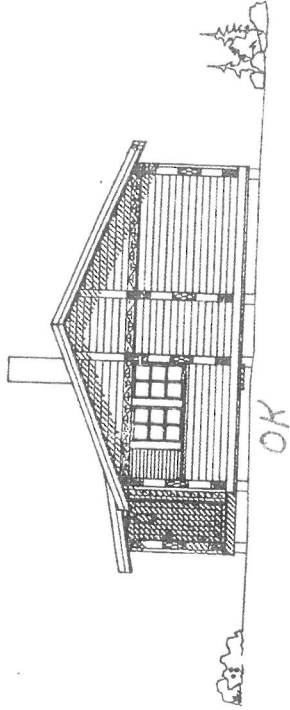
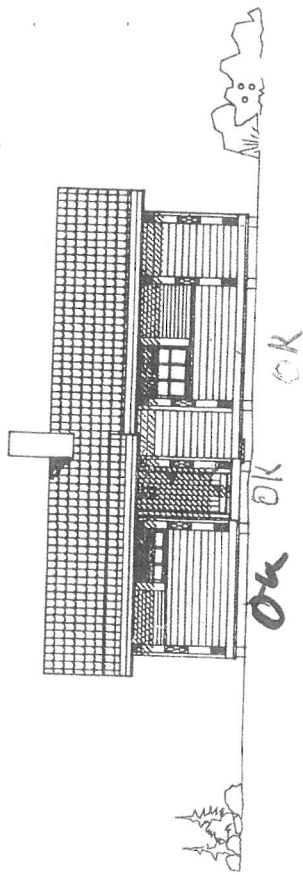
Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	1.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.0	1.0
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.0	1.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



6/87 K. Dijkstraad.

SALTDALSHYTTA

FASADER

TEGN. pb	TEGNINGS NR.
COOKJ.	594
MÅL 1:100	PROSJEKT NR.
DATA 19.05.87	

TEKNIKEN KÅ HVÆKEN HÆLT ELLER DELVIS KOPIERE ELLER BRUKTILS VED LØSRIELSE AV ARBEIDEN. SEK. HESTER/SEK. 1.

Returernes til:

RANDI NYMO OG JAN ÅGE RISETH
LØMVEIEN 44
8516 NARVIK.

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
1805	NARVIK	28	94		
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale			<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser
Beskaffenhet					
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebyggd			<input type="checkbox"/> 2. Ubebyggd		
Bruk av grunn					
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom		<input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk
<input type="checkbox"/> K Off. vei		<input type="checkbox"/> A Annet			
Type bolig					
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig		<input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet	<input checked="" type="checkbox"/> AN Annet

2. Kjøpesum		Uttyst til salg på det frie marked
Kr 40.000,00		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype		
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon
<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/> 5 Uskitte	<input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør
<input type="checkbox"/> 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 40.000,00

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
22.06.53.37.1.1.1	HÅVAROSEN, ODDVAR	3/12
16.03.31.39.48.2	NYGÅRD, IRENE SYNNOVE	4/12
22.04.30.39.48.6	LIAN, MARY JUDIT	2/12
31.10.53.368.7.2	EIDISØEN, BERIT MARGRETE	3/12

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
03.04.53.41.7.5.4	RISETH, JAN ÅGE	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
15.06.49.364.2.2	NYMO, RANDI INGER JOHANNE	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
PARKERING FOR ET KJØRETØY VED GAMLE BJØRNFIJELL-VEI PÅ GNR. 28 BNR 1,2,3 & 13 - EKISTERENDE PARKERINGSPLASS.
Z ØH

idre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.
ed, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

Underskrifter og bekreftelser

ed, dato

Utsteders underskrift ⁷⁾

Irene Synnøve Nygård
Mary Lian
Oddvar Håvardson
Berit Eidissen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ODDVAR HÅVARDSON
IRENE SYNNOVE NYGARD
MARY LIAN
BERIT EIDISSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

ato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fred Ø. Lundell

FRED Ø. LUNDELL

dresse

Lomveien 34

8516 Narvik

Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ulf Hæskén

ULF HÆSKÉN

dresse

Kongensgt. 42

8514 NARVIK

Portfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | <input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsteiligheter | <input type="checkbox"/> Tomt |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser): _____ | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
28	94				
Adresse			Byggeår		
Sirkelvann 77					
Postnr.			Når kjøpte du boligen		
8517 Narvik					
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? [Ikke innboforsikring]

IF Skadeforsikring

Type villa/husforsikring	<input type="checkbox"/> Standard	<input type="checkbox"/> Utvidet	Polise-/avtale	7430002
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn _____				
Hjemmelshaver _____				

SELGER 1

Etternavn	RISETH	Fornavn	JAN ÅGE
Ny adresse	LOMVEIEN 44	E-post	narvikriseth@gmail.com
Postnr.	8516	Tel. priv.	99298203
	Sted NARVIK	Mobil	

SELGER 2

Etternavn	NYMO	Fornavn	RANDI
Ny adresse	LOMVEIEN 44	E-post	
Postnr.	8516	Tel. priv.	97035744
	Sted NARVIK	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Montert forbrenningsstolett og urinal. Eget arbeid

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

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

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Avløp til infiltrasjonsanlegg gikk tett

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Har skiftet ut masser i infiltrasjonsanlegg (var brukt for gamle masser) brukt konkret forlagens pulv. Fulgt arbeidsbeskrivelse brukt ved miljøavdelingen på daværende H.M. Elektrisk anlegg (varmekabel) montert av elektriker

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Felles vannpost ca 50 meter fra hjøtta

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/bestag?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Noe fukt mellom dobbeltglass i noen vinduer

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Kun maling/beising

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv: _____

det er, eller ha

14. Vet du om det er, eller

Ja

Nei

Ja

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv: _____

Varmebødel på avløp er skiftet

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja _____

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

IKKE AKTUELT

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Hytta (eierne) er medlem av Sirkelen Vannlag.
Vannlaget har brønn med brønnhus, vannpost og
vinterisolert vannledning mellom disse, senormax i
Vannposten ligger ca. 50 m fra vår hytte. Vedtekter
Den årlige vannavgiften er nå 2000kr.
vedtekterne vedlegges.

Sted / dato

NARVIK 20.03.2026

Sign. selger 1

Jan Inge Rindh

Sign. selger 2

VEDTEKTER FOR SIRKELEN VANNLAG

Organisasjonsnummer: 921 725 175
Stiftet 22.08.2009. Vedtektene endret: 08.09.2017, 26.08.2025

1. Navn og organisasjonsform:

Sirkelen Vannlag er et andelslag der medlemmene har en andel hver. Retten til vann krever medlemskap i vannlaget. Denne retten bortfaller ved utmelding i vannlaget.

2. Formål:

Vannlaget har som formål å drifte drikkevannsanlegget ved hyttefeltet langs gamle Bjørnfjellvei for å forsyne medlemmene med godt og sikkert drikkevann.

3. Anlegg

- a. Anlegget består av brønn med brønnhus, vannpost og vinterisolert vannledning mellom disse.
- b. Vannledninger til hyttene, både helårsvann og sommervann, er private. Tilknytning og økonomi avtales med vannlaget i det enkelte tilfelle.
- c. Den enkelte hytte er ansvarlig for egen vannledning utenfor brønn/vannpost.
- d. Oppstår det skade på fellesanlegget som kan knyttes til privat vannledning vil eier hefte for kostnader.

4. Medlemskap

- a. Medlemmene er hytter i vannlagets nedslagsfelt som betaler årlig vannavgift. Hver medlemshytte har en andel. Andelene følger hytta.
- b. Medlemmene plikter å bidra til å holde anleggene vedlike, delta på dugnad, betale medlemsavgift og bidra ved investeringer.
- c. Vannlaget har 8 medlemmer pr. 26.08.2025.
- d. Andre hytter i nærområdet kan kjøpe seg inn i vannlaget. Prisen på en andel må da beregnes ut fra en verdissettingskalkyle av anleggene.

5. Styringsorganer

a. Årsmøte

Årsmøte er vannlagets høyeste myndighet og skal avholdes hvert år innen mai/ juni måned. Årsmøtet innkalles med en måneds varsel. Årsmøtet er vedtaksfør med det antall stemmeberettigede som møter, og hver medlemshytte har en stemme.

Årsmøte skal

- behandle årsmelding
- behandle revidert regnskap
- behandle budsjett

- velge styre
- velge revisor

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret eller minst halvparten av medlemmene krever det.

b. Styret

Styret har ansvaret for den daglige driften av vannlaget.

Styret skal bestå av 3 medlemmer, leder, nestleder/sekretær og kasserer. Styrets medlemmer velges på årsmøtet med funksjonstid på 2 år. Det bør tilstrebes at ikke alle er på valg samme år slik at det blir en viss overlapping i styret.

c. Medlemsmøte

Det kan avholdes medlemsmøte ved behov. Styret innkaller.

6. Økonomi

Vannlaget skal ha egen bankkonto. Denne disponeres av leder og kasserer. Kasserer skal føre regnskap. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet

Medlemmene betaler årlig medlemsavgift. Ved investeringsbehov kan styret anmode medlemmene om ekstra innbetalinger.

7. Utmelding

Innbetalte avgifter og beløp vil ikke bli tilbakebetalt dersom en hytteeier melder seg ut av vannlaget. Dersom årlig avgift ikke betales, regnes dette som utmelding.

En tidligere medlemshytte kan bli medlem i vannlaget på nytt mot at årsavgift og andre fellesutgifter for den perioden hytten var utmeldt, blir innbetalt.

8. Vedtektsendring

Endring av vedtektene kan gjøres på ordinært årsmøte eller ekstraordinært årsmøte og krever 2/3 flertall.

9. Oppløsning

Vannlaget kan oppløses ved årsmøtevedtak. Dette krever kvalifisert flertall (2/3 av stemmene).

10. Tinglysning

Sirkelen Vannlag har inngått tinglyst avtale med Sameiet Sirkelvanns felleseie om etablering av brønn og vannpost.

Tinglysningnr xxxxxx

Tinglysningsprosess pågår.

JMR 20.3.2026