

ØVRE VASSVIK

Tårnveien 36A

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Tårnveien 36A -
Flott enebolig sentralt i byen!
Foto: Kalle Punsvik



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 050 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

121 500,-

ETASJER

3

TOTALPRIS

4 171 500,-

BYGGEÅR

1955

BRA-I/BRA TOTAL

122/169 kvm

ENERGIKLASSE

E

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

330 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!



Sentralt beliggende enebolig med utleie, 4 soverom,

Emera Eiendomsmegling ved Ingve Hilstad presenterer Tårnveien 36A:

En innholdsrik enebolig med utleie i et etablert og sentralt boligområde i øvre del av Vassvik.

Eiendommen har en fin beliggenhet med flott utsikt mot Ofotfjorden og gode solforhold. Boligen går over tre etasjer, tre soverom i 2. etg.

Underetasjen har utleie med stue/kjøkken, bad og ett soverom.

Garasje fra 2011 som er sammenbygd med boligen, et frittstående uthus restaurert i 2014.

Stor solrik terrasse. Kort vei til sentrum, skole og daglige servicetilbud, samt leke-, fritids- og treningsområde på Rønningtomta.

Boligen har normal standard med behov for noe oppgradering. En del oppusset/renovert i perioden 2007-2014.

Ta kontakt for visning - kanskje dette er boligen du har ventet på!



Her er det parkering på eiendommen og i garasjen, uthus i hagen.





Stor solrik terrasse med god utsikt!





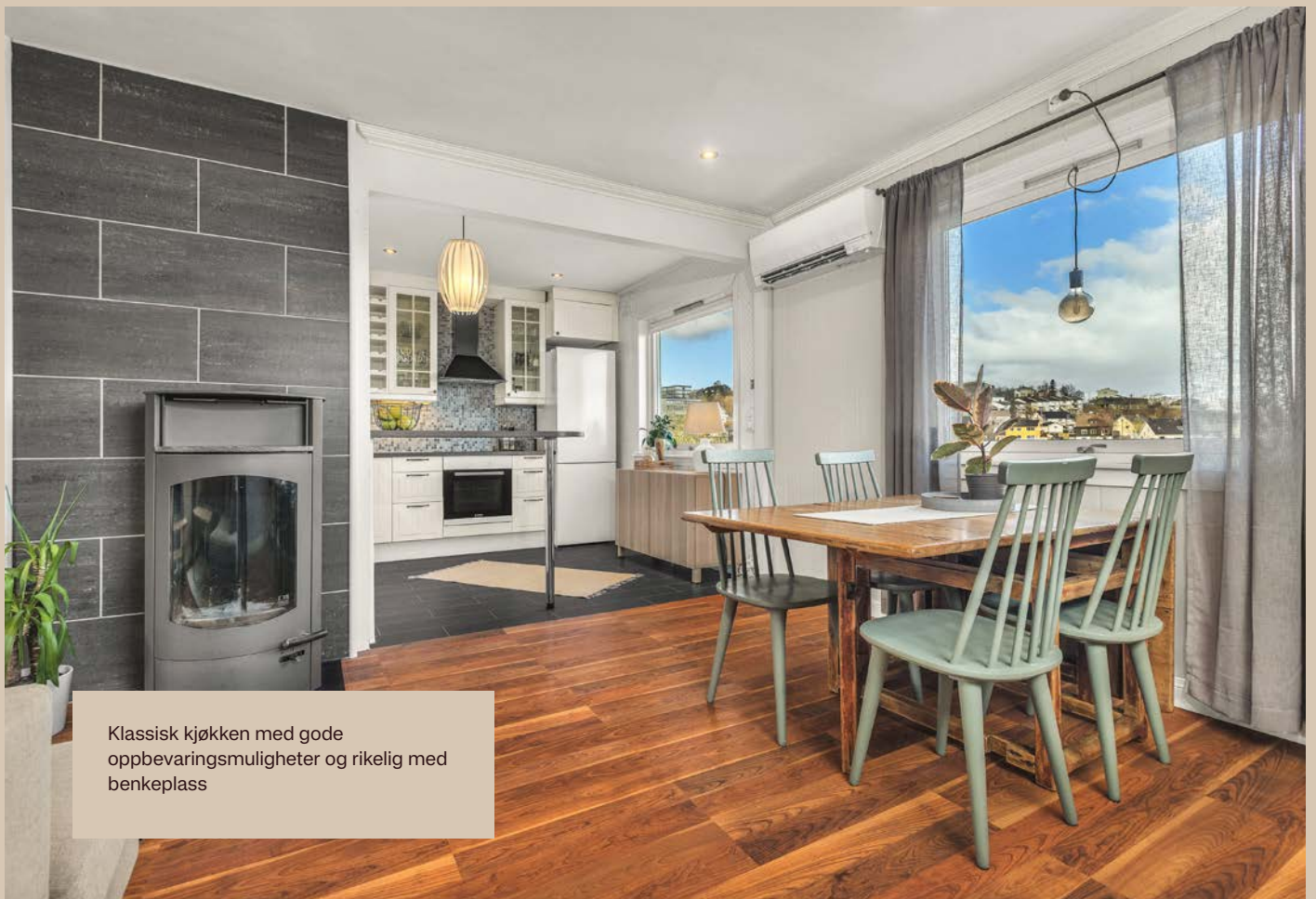


Stuen har rikelig med dagslys og er utstyrt med både vedfyring og varmepumpe.





Stuen har gode møbleringsmuligheter. Her er det gode forutsetninger for at du kan møblere etter dine behov og ønsker.



Klassisk kjøkken med gode oppbevaringsmuligheter og rikelig med benkeplass



Liten og sjarmerende kjøkkenøy med plass til barstoler, her kan morgenkaffen nytes i rolige omgivelser



Fantastisk utsikt over både fjord og fjell



Sentral beliggenhet i øvre del av Vassvik



Romslig bad utstyrt med moderne baderomsinnredning og speil, rikelig med oppbevaringsplass



Badet har dusj, toalett og opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel



Soverom 1 - Soverom med plass til både seng og oppbevaring



Fra soverommet har du utgang til koselig balkong med utsikt mot Fagernesfjellet



2. etasje - Soverom 2 hvor det er god plass for oppbevaring i tilhørende garderobeskap

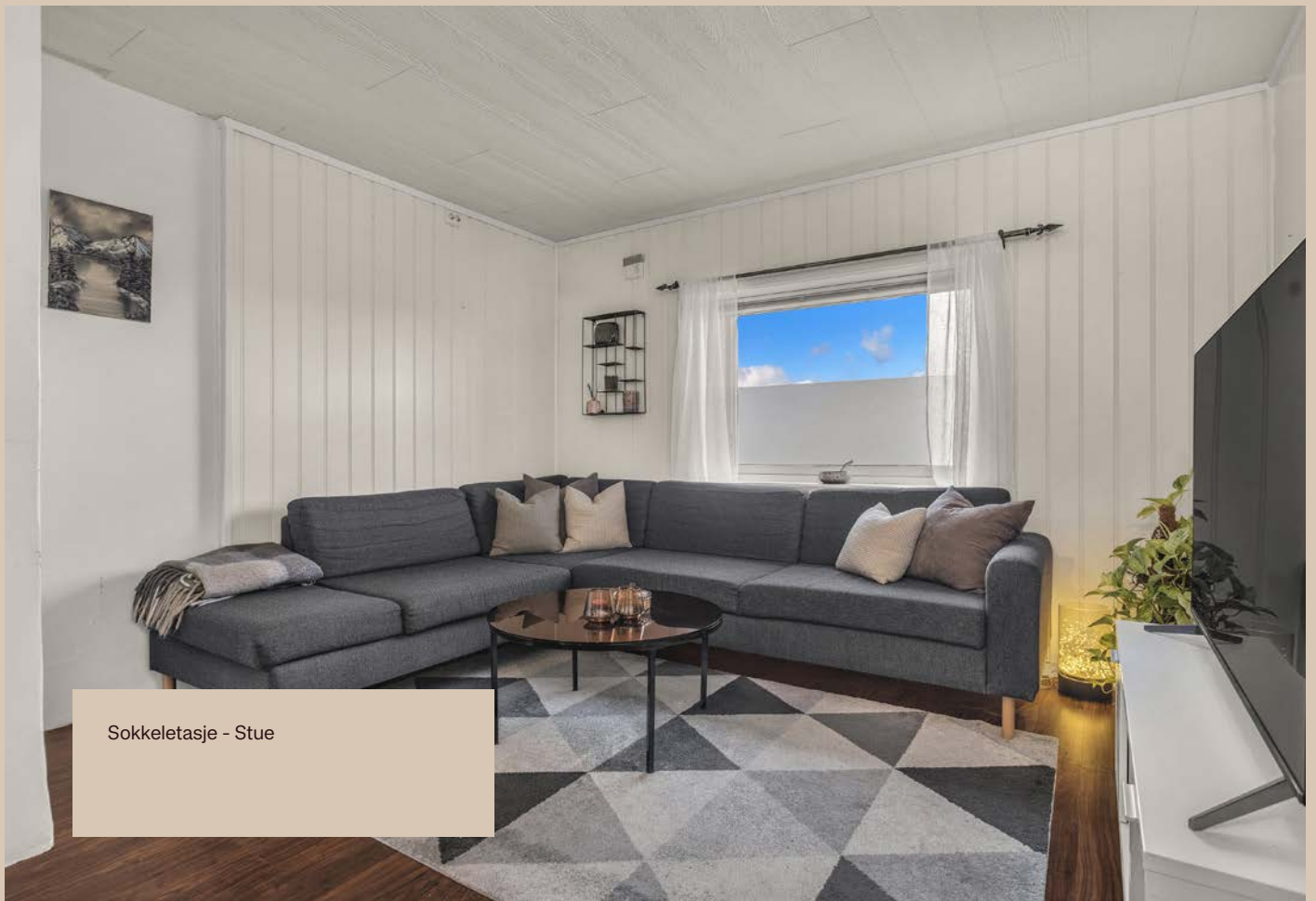


2. etasje - Soverom 2 hvor det er god plass for oppbevaring i tilhørende garderobeskap





Flott utsikt fra eiendommen mot
Ofotfjorden og Fagernesfjellet



Sokkeletasje - Stue



Sokkeletasje - Kjøkken



Sokkeletasje - Bad



Sokkeletasje - Soverom



Her er det en stor og solrik terrasse med god utsikt!



Terrasse med god plass for møblering av utemøblene.



Uthuset er restaurert og isolert.



Her er det en romslig garasje med god plass for oppbevaring!

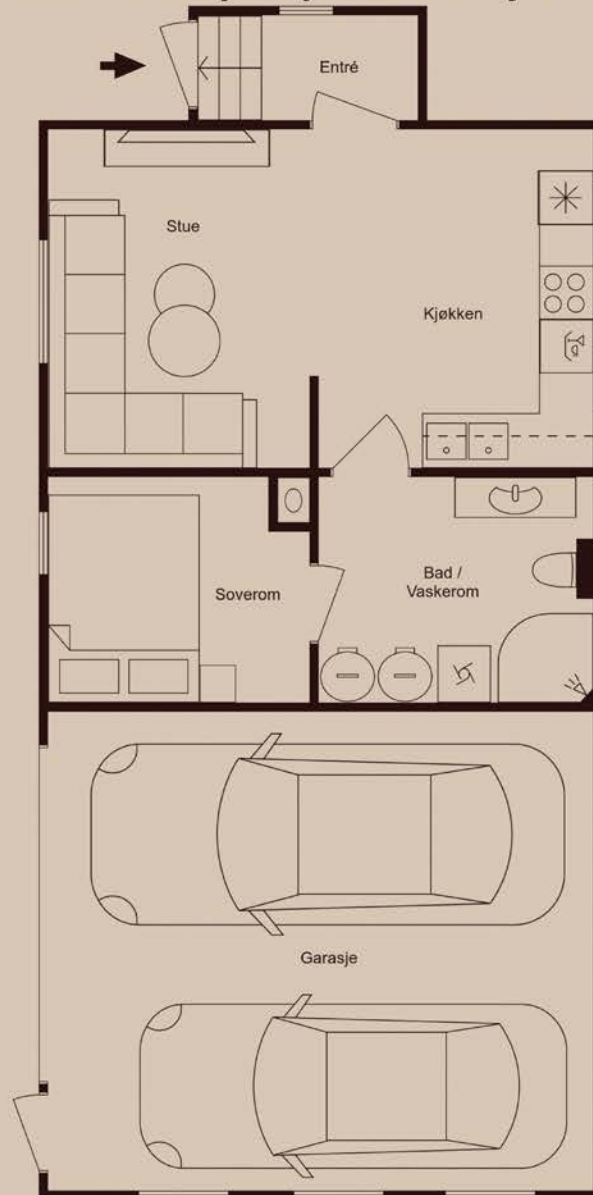
Plantegning





Tårnveien 36A

Underetasje/Hybel/Garasje

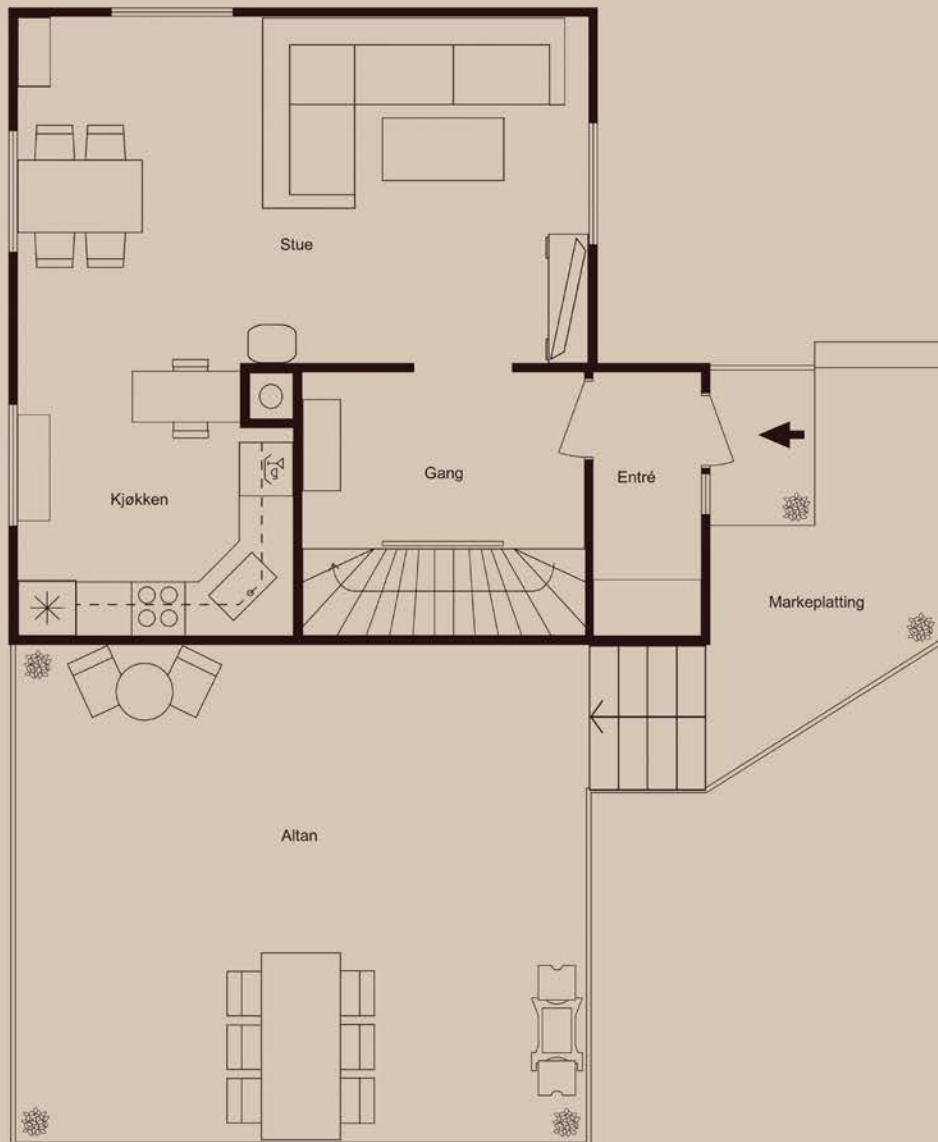


Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.
Innredning kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter.
Romnavn kan avvike fra godkjent bruk.
Copyright: Fotograf Kalle Punsvik / Punsvikfoto.no



Tårnveien 36A

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



Tårnveien 36A

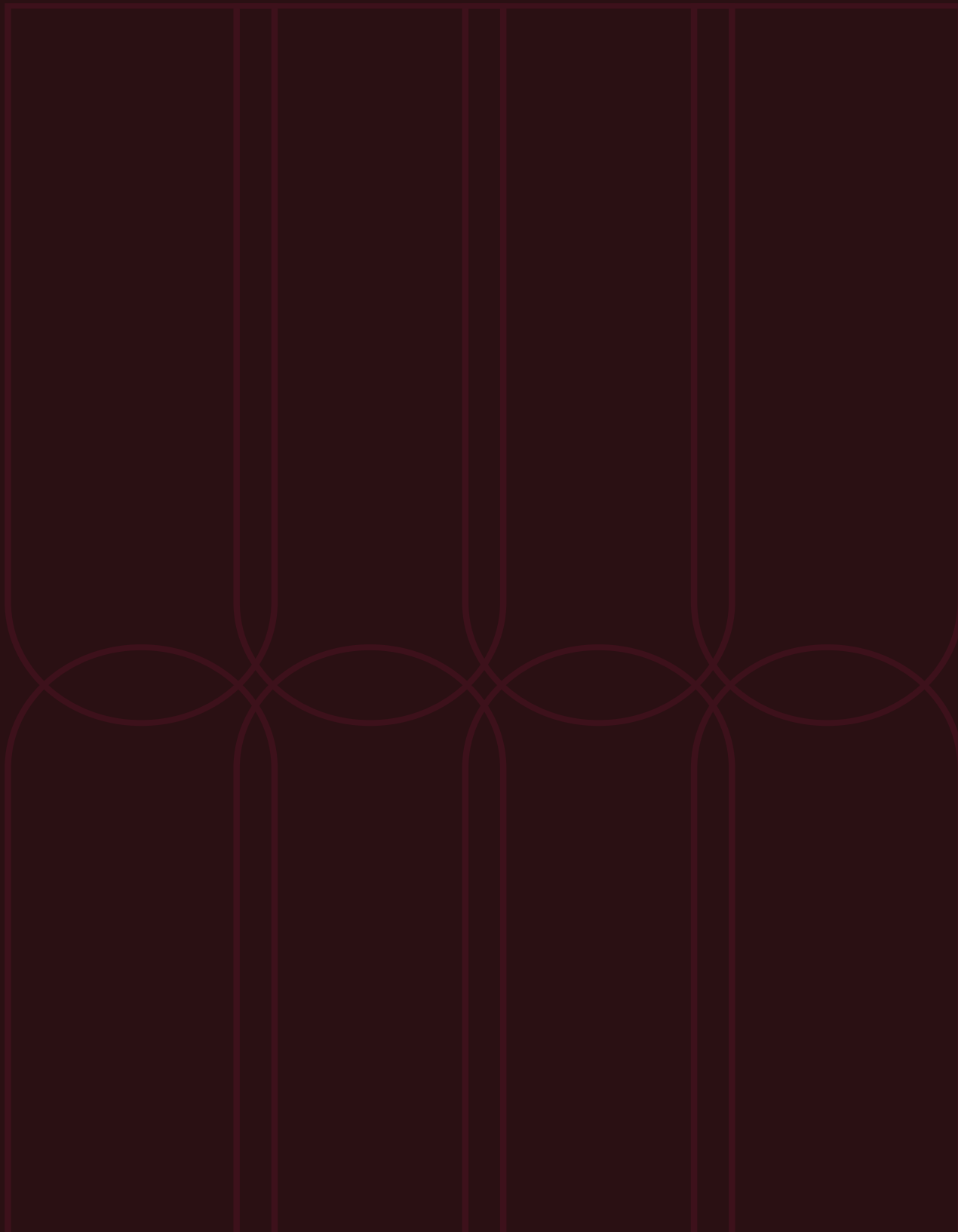
2. etasje



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

TÅRNVEIEN 36A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 050 000

Omkostning kjøper

4 050 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

101 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

102 600 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

121 500 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 152 600 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 171 500 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 171 500

Verditakst

Kr 4 050 000

Kommunale avgifter

Kr 28 454 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon, tilsyn. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer hver 2. måned. Eiendomsskatt fremkommer dobbelt i årsprognosen.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Det er fiber fra Global Connect tilknyttet boligen. Kjøper tegner eget abonnement.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 732 193 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 928 772 (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 inntektsåret 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

Beliggende i et veletablert boligstrøk sentralt på Frydenlund/øvre del av Vassvik.

Nært kjøpesenter, idrettshall. Kort vei til barneskole, ungdomsskole og videregående skole.

Ca. 5 min. gange til sentrum. Praktfull utsikt over Ofotfjorden, Herjangsfjorden og mot Fagernesfjellet.

Parkering

Parkering på eiendommen og i garasje.

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: 330 m²

Flat tomt lett tilgjengelig. Tomta er opparbeidet og beplantet m/ prydbusker, hekk, plen. Innkjørsel og gårds plass med kalkstein. Tomta ligger på et høydedrag. Tomta er delvis inngjerdet.

Målebrev foreligger fra 23.10.1950, fra matrikkel kommer det frem at det har vært grensejusteringer på eiendommen 01.05.2011. Se vedlagte i salgsoppgave.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 01.09.1955 og 29.04.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger men det er avvik fra disse:

På tegninger fra 1953 er det avvik på gang, toalettrom og bad i 2. etasjen. I dag er badet utvidet hvor del av gang, toalettrom og bad er omgjort til et stort bad/vaskerom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 01.09.1955.

Innhold

Sokkeletasje: Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom.

1. etasje: Vindfang, entré / trapperom, stue/kjøkken.

2. etasje: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom.

Garasje sammenbygd i boligen. Frittstående uthus på eiendommen.

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 169 m²

TBA: 42 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: 37 m²

1. etasje

BRA-i: 44 m²

2. etasje

BRA-i: 41 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje 6 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-e: 13 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-e: 34 m²

TBA fordelt på etasje: 1. etasje 36 m²

Standard

Bygget har gjennomgående normal standard og er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, ferdigmalt huntonittplater og malt trepanel.

Innvendige tak har malte plater, malte himlingsplater og planketthimling.

Rom under terreng:

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i utlektret vegg i kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Boligen har malt tretrapp. Loftstrapp i gang 2 etasje.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte dører fra 2008-2011,

Varmekabel i gulv i sokkeletasje bortsett fra vindfang.

Varmekabel i gulv i vindfang 1 etasje 2008-2011.

Bad sokkeletasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra 2011. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning med under og overskap, lys og speil.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Bad 2. etasje:

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

Bad fra 2007.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Servantskap og langskap med speil, lys og speil.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Kjøkken sokkeletasje:

Kjøkkenet har innredning fra 2011 med glatte fronter type HTH. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og platetopp, steikeovn. Delvis veggpanel over kjøkkenbenker 2014, Stål oppvaskbenk med 1,5 kum 1 greps batteri.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter type IKEA. Benkeplaten er av laminat fra 2023. Det er induksjonstopp 2026 og steikeovn 2016. Stål oppvaskkum og 1 greps batteri fra 2022. Fliser over kjøkkenbenker Takhøye overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). 2007-2011.

Det er besikttet i rørskap.

Det er avløpsrør av plast fra 2007-2011

Boligen har naturlig ventilasjon.

Utvendig vannkran.

Det er installert varmpumpe luft til luft fra 2014.

2 varmtvannstanker er på ca. 200 liter fra 2009-2011.

Elektrisk anlegg:

2 el tavler med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs.

Innfelt spotlight i stue / kjøkken og bad 2 etasje.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger.

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: Ofoten Takst AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar Ja, kun av faglært.

Beskrivelse Tappekran er montert ny på bad i hovedleilighet. Vifte er montert ny på bad i hovedleilighet. Arbeid utført av Din rørlegger, Elektro ofoten.

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

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse Ekvaly elsikkerhet AS har gjennomført kontroll av det elektriske anlegget den 16.02.2026.
Noranett har godkjent uten avvik.

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

Svar Ja, kun av faglært.

Beskrivelse Deler av utvendig gjerde er montert ny i 2023.

Arbeid utført av Målselv Vaktmester & Service Tjenester Mulumbu

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

Ja.

Beskrivelse Eiendommen selges med hybel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse Hybelen er godkjent hos bygningsmyndighetene.

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

Ja

Beskrivelse Er kjent med at tidligere eier har gjort noe bruksendringer, samt innredet kjeller. Alle endringene er godkjente hos bygningsmyndighetene.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse Endringene er godkjente hos bygningsmyndighetene.

Samsvarserklæring: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Modernisert/Påkostet år: 2007-2011

Moderniseringer og påkostninger: Modernisering/ ombygd/renovert 2007-2011.

Bebyggelsen

Eiendommen består av en frittliggende enebolig i to etasjer samt sokkeletasje tillegg til sammenbygd garasje og frittstående uthus.

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 tilstandsrapporten:

Enebolig bygget i 1955.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Stål takrenner og nedløp. Snøfangere. Takstige og feieplattform 2017. Pipebeslag. Div. beslag av ukjent dato.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2012.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1 vindu

fra 2014. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt fra 2008-2011. Bygningen har malt verandadør i tre med glassfelt. Dør fra 1 soverom ut til altan 6 m² over vindfang. Nytt dekke av trykkimpregnert materiale 2008. Terrasse ved inngangsparti og videre til altan 36 m² over garasje. Tretrapp / terrasse ved inngangsparti og opp til altan over garasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med luftepipe. Peisovn i stue 1 etasje fra 2007. Feieluke 2014. Fliser på brannmur / pipe i stue 1 etasje. Glassplate under peisovn 2024. Siste feiing foretatt 2025.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under vindfang 1. etasje.

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 2010. Ny drenskum 2010

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betong. Forsterket støttemur mot nabo 2015

Lett skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Felles utvendig vann og avløp med en nabo. Delvis ny utvendig vann og avløp frem til felles koblingspunkt.

Uthus fra ca. 1925, restaurert i 2014/15.

Fundamentert på steinmur.

Bindingsverkvegger isolert m/ 10 cm glava. Utlektrede vegger.

Utvendig panel og utvendig malt 2014.

Tretakkonstruksjon. Isolert med glava.

Taktekking med metallplater 2011.

1 vindu av 2-lags isolerglass. Malt ytterdør.

Etasjeskillet av trebjelkelag 2014 og med parkett.

Innvendige vegger m/ ferdigmalte plater.

Innlagt strøm.

1 panelovn.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til

avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje sammenbygd med boligen fra 2011.

Grunn / fundament Betong. Støpt gulv.

Utvendige vegger med leca / utvendig pusset.

Takkonstruksjon av betongelementer / hulldekke.

Taktekking m/ PVC folie / Sarnafil i tillegg til tredekke av trykkimpregnert material over Sarnafil.

3 vinduer av 2-lags isolerglass.

Fjernstyrt leddport m/ 5 små vinduer. Fabrikk malt ytterdør m/ fotbeslag.

Fastmonterte lysarmaturer. Innlagt strøm.

Altan 37 m² over garasje m/ dekke av PVC-folie / Sarnafil og tredekke av trykkimpregnert materiale. Adkomst til altan over garasje via utvendig tretrapp. Liggende rekkverk på altan over garasje.

Gjenstående arbeid/manglende vedlikehold:

Skade på leddport etter påkjørsel. Innvendig foring / listverk rundt vinduer mangler. Upusset lecamur på innvendig side.

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

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Veggkonstruksjon: Noe sprekker i utvendig panel.

Opptørket utvendig panel.

Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Vinduer-2: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre vinduer moden for utskifting.

Dører-2: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Avskallet maling på rekkverk.

Andre utvendige forhold: Mindre råteskade på tregjerde.

Overflater: 1 løs flis på gulv i vindfang 1 etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad

2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe knirk i gulv.

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

Andre innvendige forhold: Sprekk i speilglass.

Sokkel Bad Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sokkel Bad Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sokkel Bad Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Sokkel bad Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

2. etg. Bad Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Noe lim rester på fliser.

2. etg. Bad Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

2. etg. Bad Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

2. etg. Bad Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken 1. etg. Overflater og innredning: Sårskade på dør under oppvaskkum.

Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid

på varmesentral er oppbrukt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Løs flis på pipe i stue 1 etasje.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TG1U):

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Sokkel Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Terrangforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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.

Øvrig informasjon

Adresse

Tårnveien 36A, 8517 NARVIK

Gnr. 39, bnr. 472, ideell andel 1/1
i Narvik kommune.

Selger

Kethika Srinathan

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 79253999

Energiklasse

E

Info energiklasse

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Vedovn, varmepumpe og elektriske varme i gulv.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Det er ikke lagt frem info om strømforbruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligområde. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller

søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside. Reguleringsplaner til behandling i området: PLANID: 2026001. PLANNAVN: Detaljregulering for Kirkegata 51 med tilhørende kvartal.

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>
KPA Forslag: Boligbebyggelse B 810 H810_4

Tinglyste heftelser

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

18.11.1954 - Dokumentnr: 401874 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1806 Gnr:39 Bnr:471

01.01.2020 - Dokumentnr: 1728630 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1805 Gnr:39 Bnr:472

28.01.2010 - Dokumentnr: 70701 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:1806 Gnr:39 Bnr:471
Adkomstrett til vedlikehold av garasje og uthus.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler eier. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen har en godkjent utleiedel, som innebærer at den er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en egen, selvstendig boenhet. Dette fremkommer av matrikkel, Byggemelding datert 11.03.2014, vedtak datert 18.03.2014 og ferdigattest datert 29.04.2014.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Hoveddelen er i dag utleid, men leieforholdet vil opphøre før ny eier overtar boligen.

Underetasjen er i dag utleid, kjøper overtar leieforholdet. Info om leieforholdet i underetasjen:

Månedlig leieinntekt: Kr 7500,-

Oppsigelsestid: 2 måneder

Internett er inkludert i leieavtalen.

Det er egen strømmåler, strøm betales av leietaker.

Leies ut delvis møblert med kjøleskap og vaskemaskin.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er krav om radonmåling når boligen er helt eller delvis utleid. Selger tar forbehold om at kjøper overtar ansvaret ved at radonmåling ikke er utført, selger utfører ikke radonmåling før salg/overtakelse.

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 eiendomsmeglere før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Det foreligger en adkomstrett for denne eiendommen til å holde garasje og uthus vedlike ved å benytte adkomst over naboeiendom.

Kontrakts- grunnlag

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 opptre 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 salgoppgaven.

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 deknings salg 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.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 68 000,00

Grunnpakke kr 5 500,00

Markedspakke kr 18 750,00

Oppgjørshonorar kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 8 990,00

Visning kr 2 500,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 3 045,00

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 119 685,00

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

05.05.2026

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 salgsoppdrag. 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

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

TÅRNVEIEN 36A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Narvik	
Oppdragsnr.	
06260001	
Selger 1 navn	
Kethika Srinathan	
Gateadresse	
Tårnveien 36A	
Poststed	Postnr
NARVIK	8517
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige forsikring
Polise/avtalnr.	79253999

Document reference: 06260001

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: KS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 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
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 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
- 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
- Arbeid utført av

Initialer selger: KS

2

Document reference: 06260001

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

Nei Ja

Beskrivelse

Eiendommen selges med hybel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Hybelen er godkjent hos bygningsmyndighetene.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Er kjent med at tidligere eier har gjort noe bruksendringer, samt innredet kjeller. Alle endringene er godkjente hos bygningsmyndighetene.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Endringene er godkjente hos bygningsmyndighetene.

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.

Document reference: 06260001

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kethika Srinathan	dc3a2cdb1396eb1fe75bc d6e70cef7582c2cf675	18.04.2026 15:33:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 06260001

- 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



Tårnveien 36 A, 8517 NARVIK



NARVIK kommune



gnr. 39, bnr. 472

Markedsverdi

4 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 10555-1401

Eiendomsverdi ref nr: UH2784

Autorisert foretak: Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Sertifisert Takstingeniør: Per A. Opshaug

Vår ref: Per A. Opshaug



OFOTEN TAKSTFORRETNING

Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

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.



Rapportansvarlig

Per A. Opshaug

Uavhengig Takstingeniør

post@ofotentakst.net

926 13 029



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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i 1955 og øvrige byggeår. Dagens forskrifter til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget. Bygningen er jevnlig vedlikeholdt og gradvis oppgradert.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

TAKRENNER / BESLAG:

Stål takrenner og nedløp. Snøfangere. Takstige og feieplattform 2019.

Pipebeslag. Div. beslag av ukjent dato.

YTTERVEGGER:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2012.

TAKKONSTRUKSJON:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1 vindu fra 2014

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

YTTERDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt fra 2008-2011

Bygningen har malt verandadør i tre med glassfelt

ALTANER:

Dør fra 1 soverom ut til altan 6 m² over vindfang. Nytt dekke av trykkimpregnert materiale 2008.

Terrasse ved inngangsparti og videre til altan 36 m² over garasje

UTVENDIG TRAPP:

Tretrapp / terrasse ved inngangsparti og opp til altan over garasje.

Malt tregjerde på 3 sider.

Overbygd søppelstativ i tomtgrense

INNVENDIG

[Gå til side](#)

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, ferdigmalt huntonittplater og malt trepanel. Innvendige tak har malte plater, malte himlingsplater og planketthimling.

ETASJESKILLERE:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

PIPE / ILDSTED:

Boligen har mursteinspipe med luftpipe. Peisovn i stue 1 etasje fra 2007. Feieluke 2014. Fliser på brannmur / pipe i stue 1 etasje.

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har laminat.

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i utlektret vegg i kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KRYPKJELLER:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under vindfang 1 etasje

INNVENDIG TRAPP:

Boligen har malt tretrapp.

Loftstrapp i gang 2 etasje.

INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte dører fra 2008-2011

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Innvendig har boligen malt glatt dør med glassfelt mellom vindfang og stue / kjøkken sokkel.

GARDEROBER:

Garderobeskap med speil og overskap på 1 soverom 2 etasje

Overskap på 1 soverom sokkel.

VARMEKABLER:

Varmekabel i gulv i sokkeletasje bortsett fra vindfang. Varmekabel i gulv i vindfang 1 etasje 2008-2011

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD / VASKEROM SOKKEL:

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

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med under og overskap, lys og speil

Det er elektrisk styrt vifte.

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

BAD / VASKEROM 2 ETASJE:

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

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Servantskap og langskap med speil, lys og speil

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN SOKKEL:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter type HTH. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og platetopp, steikeovn. Delvis veggpanel over kjøkkenbenker 2014. Stål oppvaskbenk med 1,5 kum 1 greps batteri.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN 1 ETASJE:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter type IKEA. Benkeplaten er av laminat fra 2023. Det er induksjonstopp 2020 og stekeovn 2016. Stål oppvaskkum og 1 greps batteri fra 2022. Fliser over kjøkkenbenker Takhøye overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). 2007-2011. Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast fra 2007-2011

Boligen har naturlig ventilasjon.

Utvendig vannkran

Det er installert varmepumpe luft til luft

2 varmtvannstanker er på ca. 200 liter fra 2009-2011

Utvendig stikk-kontakt.

2 el tavler med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs.

Innfelt spotlight i stue / kjøkken og bad 2 etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 2010. Ny drengum 2010

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betong. Forsterket støttemur mot nabo 2015

Lett skrånende terreng

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Felles utvendig vann og avløp med 1 nabo. Delvis ny utvendig vann og avløp frem til felles koblingspunkt.

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

[Gå til side](#)

Pulverapparat og røykvarslere

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	169 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	122 m ²
Totalpris	4 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

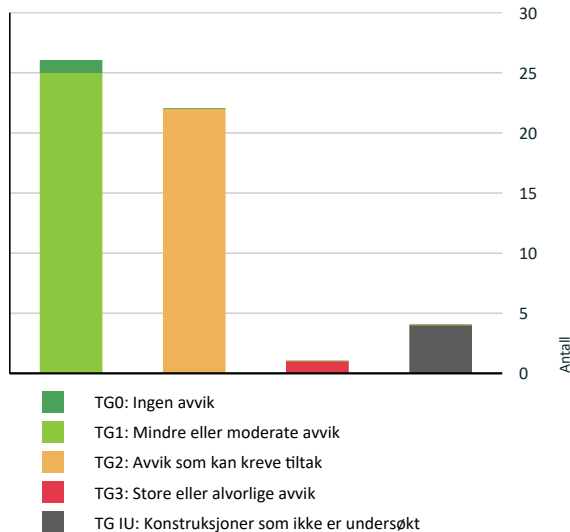
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

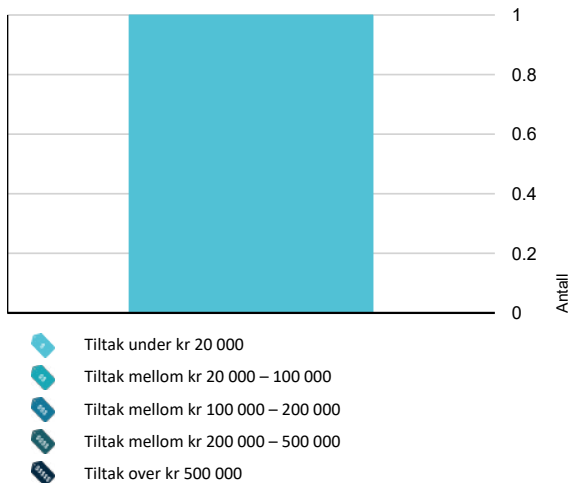
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapport da dette ikke er et forskriftskrav, dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Opplysninger vedr. eventuell isolering i yttervegger, etc. skillere og takkonstruksjon er oppgitt av de tilstedeværende under besiktigelsen.

Opplysninger vedr. årstall for påkostninger er gitt av de som var tilstede under besiktigelsen.

Sedvanlig byggeskikk for byggeår lagt til grunn i taksten.

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar ikke forhold eller opplysninger som finnes her, med mindre det framkommer av takstdokumentet. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er avvik:

Løs flis på pipe i stue 1 etasje.

Kostnadsestimert: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er avvik:
Mindre råteskade på tregjerde.

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

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:
1 løs flis på gulv i vindfang 1 etasje.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:
Noe knirk i gulv.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Noe sprekker i utvendig panel. Opptørket utvendig panel.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Sprekk i speilglass.

! **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:
Eldre vinduer moden for utskifting.

! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

! **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er avvik:
Avskallet maling på rekkverk

! **Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

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

! Våtrom > Sokkel > 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 avvik:

Sårskade på dør under oppvaskkum.

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er avvik:

Noe lim rester på fliser.

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Ref. eiendomsverdi.

Standard

Bygget har gjennomgående normal standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering / ombygd	Renovert 2007-2011
------	------------------------	--------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- 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.



Tilstandsrapport

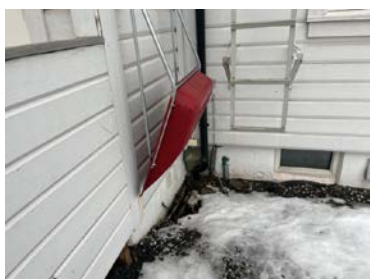
TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål takrenner og nedløp. Snøfangere. Takstige og feieplattform 2017.
Pipebeslag. Div. beslag av ukjent dato.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekker i utvendig panel. Opptørket utvendig panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningen trenger utvendig maling.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1 vindu fra 2014

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1 TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Eldre vinduer moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak

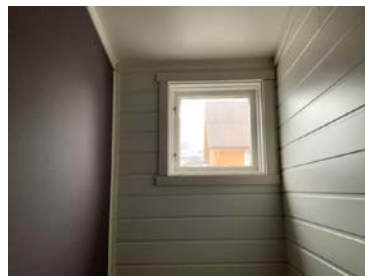
- Tiltak:

2 vinduer bør utskiftes.

Tilstandsrapport



Vindu på kaldloft



Vindu i trappegang

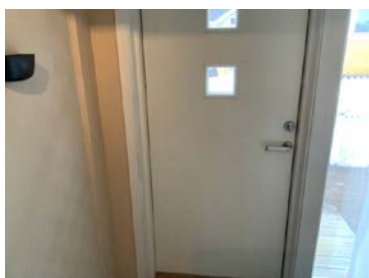
1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt fra 2008-2011

Årstall: 2008

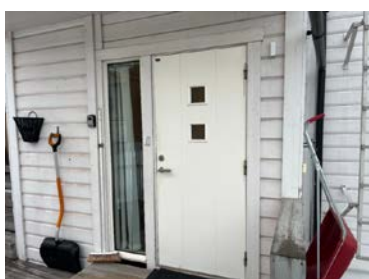
Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Ytterdør 1 etasje



Ytterdør sokkel



Ytterdør 1 etasje

1 TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt verandadør i tre med glassfelt

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Dør fra 1 soverom ut til altan 6 m² over vindfang. Nytt dekke av trykkimpregnert materiale 2008.

Vurdering av avvik:

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

Avskallet maling på rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk trenger maling



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti og videre til altan 36 m² over garasje

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.

Tilstandsrapport



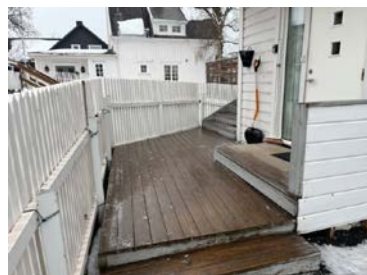
1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp / terrasse ved inngangsparti og opp til altan over garasje.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1 TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Malt tregjerde på 3 sider.

Vurdering av avvik:

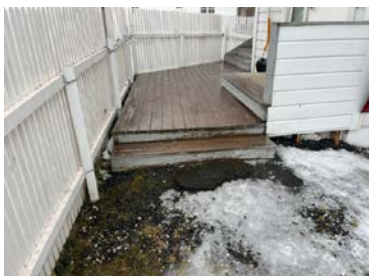
- Det er avvik:

Mindre råteskade på tregjerde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet del av tregjerde må utskiftes.



1 TG 1 Andre utvendige forhold - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overbygd søppelstativ i tomtегrense

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, ferdigmalt huntonittplater og malt trepanel. Innvendige tak har malte plater, malte himlingsplater og planketthimling.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 løs flis på gulv i vindfang 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs flis må demonteres og limes

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med luftepipe. Peisovn i stue 1 etasje fra 2007. Feielluke 2014. Fliser på brannmur / pipe i stue 1 etasje. Glassplate under peisovn 2024. Siste feiing foretatt 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feielluke.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Løs flis på pipe i stue 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flis må festes og ikke brennbart materiale må monteres ved sotluke

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat.

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i utlekkret vegg i kjøkken.

Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Årstall: 2026



TG IJ Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under vindfang 1 etasje

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Loftstrapp i gang 2 etasje.



1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte dører fra 2008-2011

Årstall: 2008

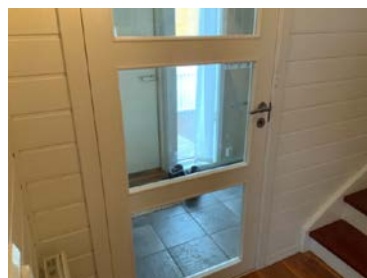
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



1 TG 1 Innvendige dører - 2

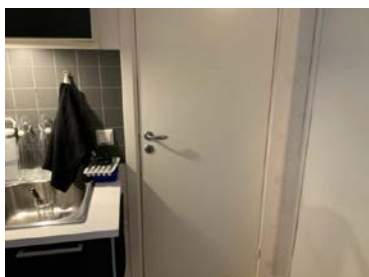
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2011

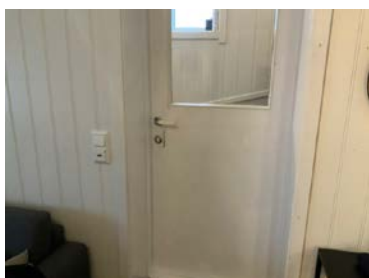
Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TO 1 Innvendige dører - 2 - 2

Beskrivelse

Innvendig har boligen malt glatt dør med glassfelt mellom vindfang og stue / kjøkken sokkel.



TO 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med speil og overskap på 1 soverom 2 etasje

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i speilglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Speilglass må utskiftes.

Tilstandsrapport



1 TO 1 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Overskap på 1 soverom sokkel

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1 TO 1 Andre innvendige forhold - 2 - 2

Beskrivelse

Varmekabel i gulv i sokkeletasje bortsett fra vindfang. Varmekabel i gulv i vindfang 1 etasje 2008-2011

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

SOKKEL > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



SOKKEL > BAD/VASKEROM

IG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



SOKKEL > BAD/VASKEROM

IG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med under og overskap, lys og speil

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



SOKKEL > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.



SOKKEL > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Noe lim rester på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- 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.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

102 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

102 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Servantskap og langskap med speil, lys og speil

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstill: 2024

Kilde: Eier

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.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstill: 2026

Tilstandsrapport



KJØKKEN

SOKKEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter type HTH. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og platetopp, steikeovn. Delvis veggpanel over kjøkkenbenker 2014, Stål oppvaskbenk med 1,5 kum 1 greps batteri.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



SOKKEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter type IKEA. Benkeplaten er av laminat fra 2023. Det er induksjonstopp 2026 og stekeovn 2016. Stål oppvaskkum og 1 greps batteri fra 2022. Fliser over kjøkkenbenker Takhøye overskap.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sårskade på dør under oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Front på underskap trenger vedlikehold



Sårskader

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

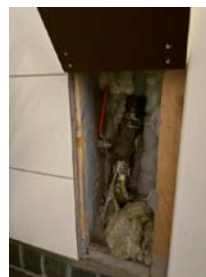
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). 2007-2011. Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra 2007-2011

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig vannkran

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1 TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til luft

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 varmtvannstanker er på ca. 200 liter fra 2009-2011

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1.01 Andre installasjoner

Beskrivelse

Utvendig stikk-kontakt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

2 el tavler med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs.

Innfelt spotlight i stue / kjøkken og bad 2 etasje.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

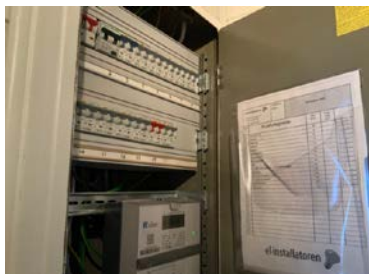
Ja

Inntak og sikringskap

3. 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?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2010. Ny drenskum 2010

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøttningsmurer

Beskrivelse

Forstøttningsmurer er av betong. Forsterket støttemur mot nabo 2015

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig

Tilstandsrapport

vannforsyning via private stikkledninger. Felles utvendig vann og avløp med 1 nabo. Delvis ny utvendig vann og avløp frem til felles koblingspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Pulverapparat og røykvarslere

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1925

Kommentar

Ref. tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert på steinmur.

Bindingsverkvegger isolert m/ 10 cm glava. Utlektrede vegger.

Utvendig panel og utvendig malt 2014.

Tretakkonstruksjon. Isolert med glava.

Taktekking med metallplater 2011.

1 vindu av 2-lags isolerglass. Malt ytterdør.

Etasjeskillet av trebjelkelag 2014 og med parkett.

Innvendige vegger m/ ferdigmalte plater.

Innlagt støm.

1 panelovn.

PÅKOSTNINGER / VEDLIKEHOLD:

Opp-pusset / restaurert uthus 2014-2015.

Ny utvendig panel 2014. Utvendig malt 2014.

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

Tilbygg / modernisering

2015 Modernisering Opp-pusset og restaurert 2014-2015

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Ref. tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje sammenbygd med boligen 2011.

Grunn / fundament Betong.

Støt gulv.

Utvendige vegger med leca / utvendig pusset.

Takkonstruksjon av betongelementer / hulldekke. Taktekking m/ PVC folie / Sarnafil i tillegg til tredekke av trykkimpregnert material over Sarnafil.

3 vinduer av 2-lags isolerglass.

Fjernstyrt leddport m/ 5 små vinduer. Fabrikkmalt ytterdør m/ fotbeslag.

Fastmonterte lysarmaturer. Innlagt strøm.

Altan 37 m² over garasje m/ dekke av PVC-folie / Sarnafil og tredekke av trykkimpregnert materiale. Adkomst til altan over garasje via utvendig tretrapp.

Liggende rekkverk på altan over garasje.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Skade på leddport etter påkjørsel.

Innvendig foring / listverk rundt vinduer mangler.

Upusset lecamur på innvendig side.

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

122 m²/122 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Stue/kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad/vaskerom, Entré, Gang

Andre bygg: Uthus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 050 000

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 4 250 000

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

4 050 000

Konklusjon markedsverdi

4 050 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikringspremie	Kr.	13 000
Kommunale avgifter	Kr.	30 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	12 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 000 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	130 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	410 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **3 540 000**

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi **Kr.** **700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **4 250 000**

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

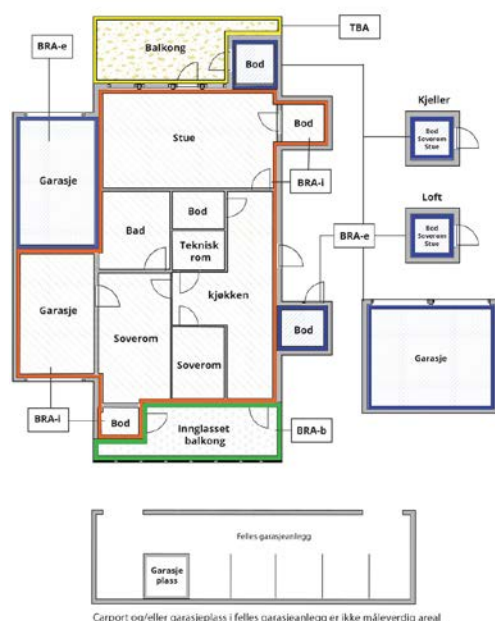
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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)		
Sokkel	37			37	
1 etasje	44			44	
2 etasje	41			41	6
SUM	122				6
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkel	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		
1 etasje	Vindfang, entré / trapperom, stue/kjøkken		
2 etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oppsett under " opplysninger om eiendommen"

Uthus

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	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke 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		34		34	36
SUM		34			36
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Per A. Opshaug	Takstingeniør
	Kethika Srinathan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	39	472		0	330.6 m ²	BEREGNET AREAL Ref. 1 målebrev / Eiendomsinfo, Narvik Kommune.	Eiet

Adresse

Tårnveien 36 A

Hjemmelshaver

Srinathan Kethika

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et veletablert boligstrøk sentralt på Frydenlund.
Nært kjøpesenter, idrettshall. Kort vei til barneskole, videregående skole.
Ca. 5 min. gange til sentrum.

Praktfull utsikt over Ofotfjorden, Herjangsfjorden og mot Fagernesfjellet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.
Felles utvendig vann / avløp med 1 nabo.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt lett tilgjengelig.
Tomta er opparbeidet og beplantet m/ prydbusker, hekk, plen.
Innkjørsel og gårdsplass med kalkstein.
Tomta ligger på et høydedrag.
Tomta er delvis inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

Bygningstatus Ferdigattest.

Uleid 1-2 etasje og sokkeletasje. 2 mnd oppsigelse.

Eiere opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Bebyggelsen

Eiendommen består av en frittliggende enebolig i 2 etasjer med sokkelleilighet i tillegg til sammenbygd garasje og frittstående uthus.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

Påkostninger / Vedlikehold

Overbygg på utedel til varmepumpe 2025.
Service på varmepumpe luft-luft 2022.

Varmepumpe luft-luft 2014

Ny glassplate under peisovn 2024.
Peisovn i stue 2007.

El-anlegg inkl. tavle med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs 2007-2013.
El-kontroll. OK februar 2026.

Ny induksjon platetopp kjøkken 2020.

Avtrekksvifte på bad 2 etasje 2024.
Div. innvendig malt. Jevnlig vedlikehold.
2 stk. v.v.bereder a`200 liter 2009-2011.
2 etasje bad m/ baderoms innredning 2015 inkl. servant m/ 1-greps servant batteri 2015, rør-opplegg, rør i rør-system, fliser på gulv inkl. varmekabel, fliser på vegger 2007.

Nytt dørbblad til bad 2 etasje 2024.

Sokkeletasje bad m/ nytt sanitærutstyr inkl. rør-opplegg, baderoms innredning.

Sokkelleilighet opp-pusset / renovert 2011 m/ kjøkkeninnredning og veggpanel over kjøkkenbenker 2014.

Terrasse av trykkimpregnert materiale v/ inngangsparti 2012. Altan over inngangsparti m/ dekke av trykkimpregnert materiale og rekkverk 2008.

Drens / grunnmurspapp inkl. drenskum 2010.
Luftelyre 2012.
Taktekking / nedløp utskiftet 2012.
Feieluke i pipe 2014.
Vinduer av 2-lags energiglass 2007. Nye ytterdører 2008-2011.
1 nytt vindu i sokkeletasje 2014.

Ny takstige / feieplattform 2017.
Nytt tregjerde på 2 sider 2023.
5 utelamper styrt av fotocelle 2015.
Tomta er endel beplantet i 2013.
Forsterket støttemur mot nabo inkl. armering 2015.

UTHUS:

Uthus opp-pusset 2014-2015, innlagt strøm ny utvendig panel og takkonstruksjon isolert med glava, taktekking med metallplater 2011.

Gjenstående arbeider / Manglende vedlikehold

Boligen:

Bygningen trenger utvendig maling.
Noe råteskadet tregjerde.

Garasje:

Manglende foring og listverk rundt vinduer innvendig side.
Upusset innvendige vegger av leca i garasje.
Skade på leddport etter påkjørsel.

Forsikring

Selskap Gjensidige Forsikring	Avtalenr 79253999	Type Fullverdi	Forsikringssum 4 547 037	Årlig premie 13 000
Kommentar Premiebeløp stipulert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2026		Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsverdi.no	06.03.2026		Gjennomgått	3	Ja
Situasjonskart / Eiendomsinfo	06.03.2026		Gjennomgått	2	Ja
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale			Gjennomgått		Nei
Annet	05.03.2026	Bygningene er målt på stedet	Gjennomgått		Nei
El.sjekk	12.03.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 funksjonssviikt 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 bygningsesakkyndiges 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.

• Bygningsesakkyndig 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. Bygningsesakkyndig 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 bygningsesakkyndig 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 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.

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/UH2784>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

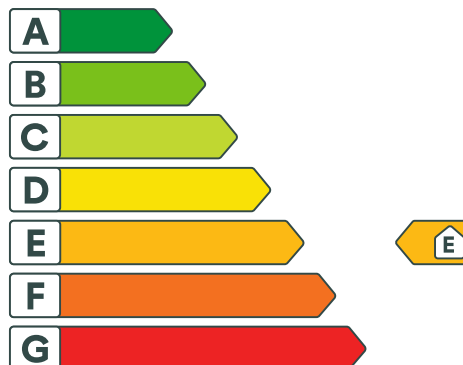
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Energiattest



Adresse Tårnveien 36A, 8517 NARVIK	
Dato for energimerking 23.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-285892
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 187347491
Gårdsnummer 39	Bruksnummer 472
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0101



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 1955	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 169,0 m²	Oppvarmet bruksareal 169,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
246,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 323,49 kWh/m²	Totalt levert pr. år 59 123 kWh
---	---



Tårnveien 36A, 8517 NARVIK



Detaljering

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



Tårnveien 36A, 8517 NARVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed 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>



Utskriftsdato: 07.04.2026

Eiendomsinformasjon

Kommune: 1806 NARVIK
Matrikelnummer: 1806-39/472/0/0
Adresse: Tårnveien 36A, H0101
8517 NARVIK
Siste tilsyn: 29.02.2024

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 950

Konstruksjon Tegl
Siste feiing 05.03.2024

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Austro flame	Vedovn

Postadresse
Ofoten Brann og
Redning IKS
Rombaksveien 49
8517

Hovedkontor
Rombaksveien 49

Kontakt
Forebyggende@ofoten-brann.n
o
76913570

Side 1 av 4



Utskriftsdato: 07.04.2026

Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	05.03.2024	Avsluttet uten feil	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 eiendomsforespørsler.

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
Matrikelnummer:	1806-39/472/0/0
Adresse:	Tårnveien 36A, U0101
	8517 NARVIK
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



Utskriftsdato: 07.04.2026

Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	08.08.2016	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 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	KV 0060 TOMT 0005 B	Beregnet areal	330.6
Etablert dato	18.11.1954	Historisk oppgitt areal	330
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	39/472
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.04.2011 04.05.2011	2010/129		39/467, 39/471, 39/472
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	28.04.2011 04.05.2011	10/3052		39/471 (-0,9), 39/472 (0,9) 39/467
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.11.1954			39/1 (-330), 39/472 (330)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7594182.7	599496.35	0	Ja	330.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SRINATHAN KETHIKA F230989*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TARALDSVIKBAKKEN 7 8517 NARVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tårnveien 36 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8517 NARVIK	Kirkesogn	10060101 Narvik
Grunnkrets	703 Herjansveien	Tettsted	7512 Narvik
Valgkrets	2 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187347491		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	01.09.1955
2	187347491	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	29.04.2014

3	187347505	Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	300083664	Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	01.07.2013

1: Bygning 187347491: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 01.09.1955

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	127
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	127
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	52
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Ferdigattest	01.09.1955	06.09.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tårnveien 36A	H0101	39/472	86	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Tårnveien 36A	U0101	39/472	41	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	45	0	45	0	0	0
U01	1	41	0	41	0	0	0

2: Bygningsendring 187347491-1: Tilbygg, Ferdigattest 29.04.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.03.2014	07.05.2014	
Igangsettingstillatelse	18.03.2014	07.05.2014	

Ferdigattest	29.04.2014	07.05.2014	
--------------	------------	------------	--

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tårnveien 36A	H0101	39/472	-39	-1	0	0	
Bolig	Tårnveien 36A	U0101	39/472	41	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	1	2	0	2	0	0	0

3: Bygning 187347505: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.04.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/472	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

4: Bygning 300083664: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 01.07.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	39
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	11.08.2009	07.10.2009	
Meldingssak tiltak fullført	01.07.2013	27.11.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/472	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 1806 - 39/472//



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.

<ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpeinje vegkant - - - - - Hjelpeinje fiktiv Hjelpeinje punktfaste - - - - - Hjelpeinje vannkant 	<ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet 	<ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering
---	--	---	---

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	330,60 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7594182,7	Øst	599496,35	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	7594197,9	599491,67	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	30,00		
2	7594191,1	599483,03	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	10,99		
3	7594187,48599571	599478,426003369	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,85		
4	7594178,421	599485,535	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,52		
5	7594180,675	599488,591	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,80		
6	7594179,588	599489,43	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,37		
7	7594179,07096536	599492,491955967	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,11		
8	7594181,919	599496,988	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,32		
9	7594170,45329193	599505,289770581	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,16		
10	7594174,32	599510,21	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	6,26		



Narvik kommune

Adresse: Postboks 64, Kongens Gate 45, 8501 Narvik

Telefon: 76912000

Utskriftsdato: 07.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Narvik kommune

Kommunenr.	1806	Gårdsnr.	39	Bruksnr.	472	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tårnveien 36A, 8517 NARVIK								

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	6 653,76 kr
Eiendomsskatt	5 847,00 kr
Feiing	630,00 kr
Renovasjon	9 649,92 kr
Vann	5 239,50 kr
Sum	28 020,18 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
EIENDOMSSKATT BOLIG - UTGÅR	0%	1849600 Promille	3.25	1/1	0 %	6 011,00 kr	1 001,83 kr
EIENDOMSSKATT BOLIG	0%	1849600 Promille	3.25	1/1	0 %	6 011,00 kr	1 001,83 kr
VANN FASTGEBYR	15%	127 m2	6.45	1/1	0 %	819,34 kr	273,10 kr
VANN BOLIG	15%	127 m2	31.65	1/1	0 %	4 019,30 kr	1 339,77 kr
AVLØP FASTGEBYR	15%	127 m2	7.52	1/1	0 %	955,17 kr	318,39 kr
AVLØP BOLIG	15%	127 m2	39.72	1/1	0 %	5 044,57 kr	1 681,53 kr
RENOVASJON 190 L	25%	2 Bolig	4925.00	1/1	0 %	11 475,00 kr	3 825,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
RENOVASJON DELING DUNK	25%	2 Bolig	-240.00	1/1	0 %	-500,00 kr	-166,68 kr
Tilsyn boenhet/næringseiendom	0%	1 Enhet	630.00	1/1	0 %	630,00 kr	315,00 kr
					Sum	34 465,38 kr	9 589,77 kr

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

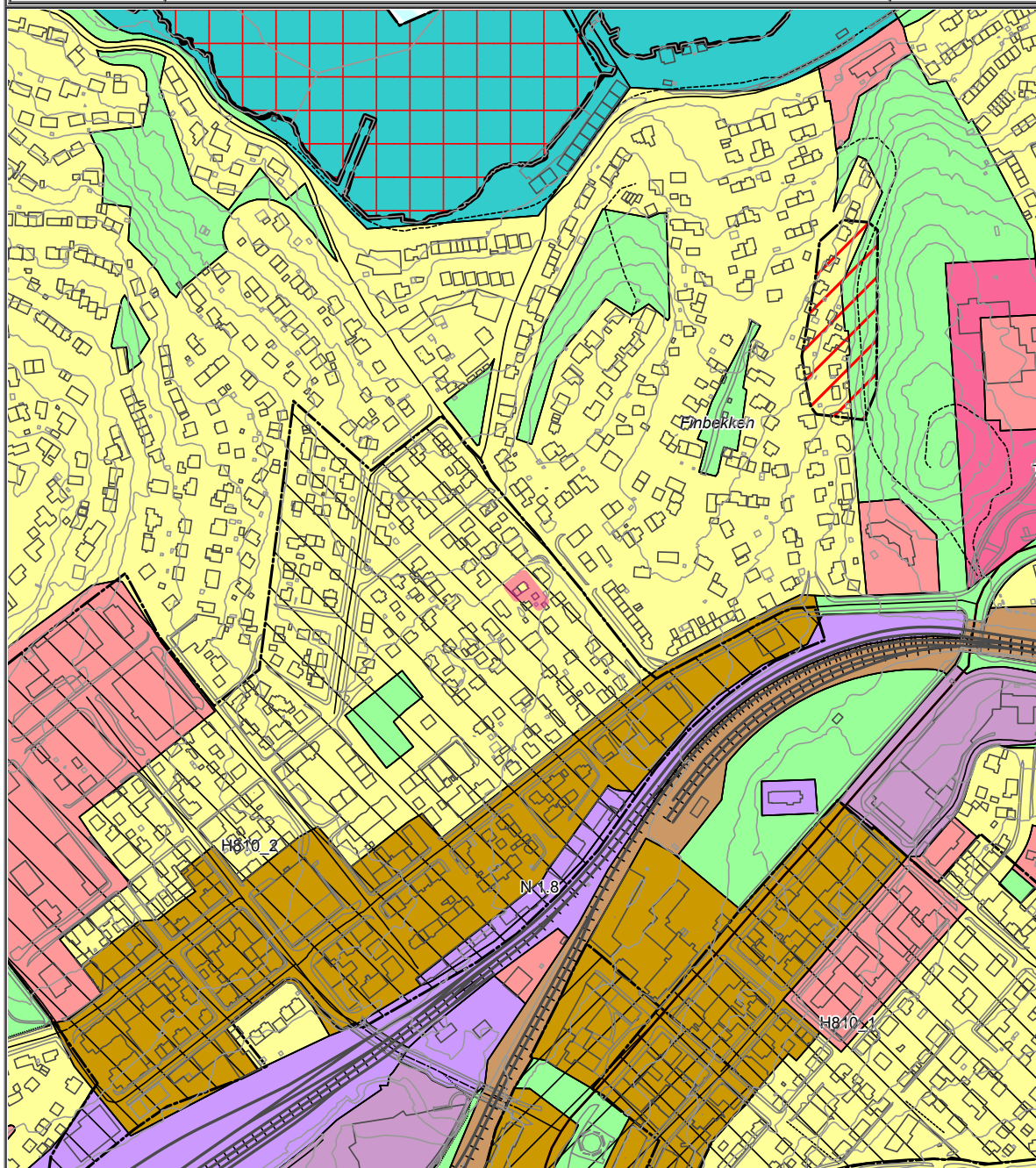
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 472	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Tårnveien 36A, 8517 NARVIK					
Hj.haver/Fester:						
NARVIK KOMMUNE	Dato: 9/4-2026	Sign:			Målestokk 1:5000	



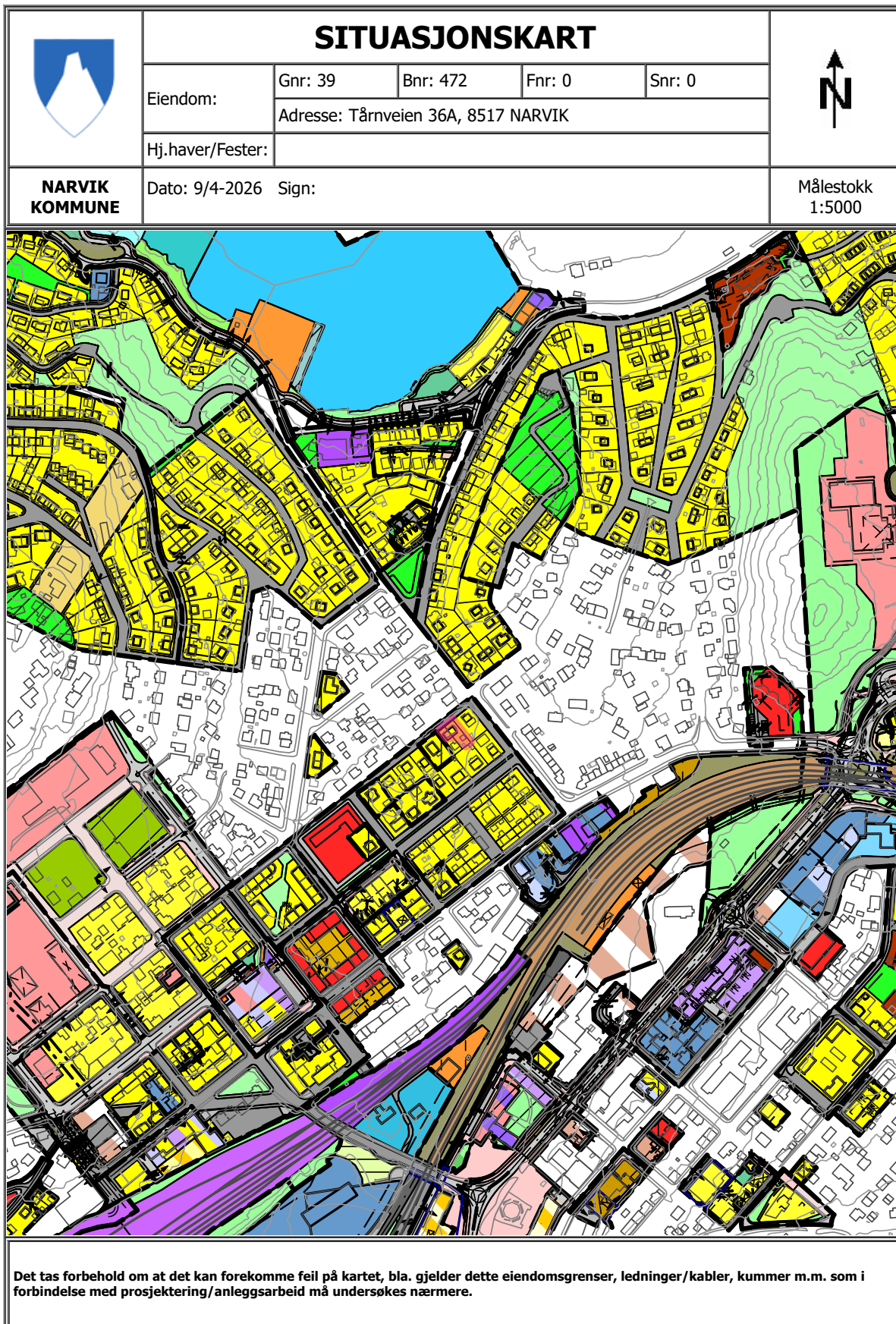
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

Traktorveg midtlinje	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende
Samleveg - Bro mv. - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Jernbane - På bakken - Nåværende	Bevaring kulturmiljø
Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig	Ras- og skredfare
Krav om felles planlegging	Boligbebyggelse - Nåværende
Sentrumsformål - Nåværende	Kjøpesenter - Nåværende
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig	Bane - Nåværende
Naturområde - Nåværende	Turdrag - Nåværende
Friområde - Nåværende	Park - Nåværende
Småbåthavn - Nåværende	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende





NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

✓ Traktorveg midtlinje	∣ Vegstengning/fysisk kjøresperre
↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring	→ Avkjørsel - kun innkjøring
← Avkjørsel - kun utkjøring	⌋ Tunnelåpning
⊙ Regulert nytt tre	∕ Regulert tomtegrense
⊘ Eiendomsgrense som skal oppheves	∩ Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
∕ Byggegrense	∕∕ Byggelinje
✓ Planlagt bebyggelse	∩ Bebyggelse som inngår i planen
∨ Bebyggelse som forutsettes fjernet	∩ Regulert senterlinje
✓ Frisiktlinje	∩∩ Regulert kant kjørebane
∕ Regulert parkeringsfelt	∩∩∩ Regulert fotgjengerfelt
∩ Regulert støyskjerm	∩∩∩ Regulert støttemur
✓ Sikringsgjerde	∩∩∩ Bru
✓ Måle- og avstandslinje	∩∩∩ Bevaring av bygninger
∩ Frisiktzone ved veg	■ Byggeområde
■ Boligområde	■ Blokkbebyggelse
■ Forretning	■ Industri
■ Offentlig bebyggelse	■ Offentlig bygg - institusjon
■ Offentlig bygg - forsamlingslokale	■ Almennyttig formål
■ Almennyttig formål - barnehage	■ Herberge og bevertningssted
■ Garasjeanlegg	■ Annet byggeområde
■ Offentlig trafikkområde	■ Kjøreveg
■ Gate m/fortau	■ Annen veggrunn
■ Gang-/sykkelveg	■ Gangveg
■ Gatetun	■ Parkeringsplass
■ Jernbane	■ Offentlig friområde
■ Park	■ Anlegg for lek
■ Privat veg	■ Parkbelte industriområde
■ Friluftsområde	■ Kommunalteknisk virksomhet
■ Annet spesialområde	■ Felles avkjørsel
■ Felles lekeareal	■ Felles grøntareal
■ Annet fellesareal	■ Bolig/Forretning
■ Bolig/Forretning/Kontor	■ Forretning/Kontor
■ Kontor/Industri	■ Annet kombinert formål

Side 2/2

NARVIK KOMMUNE

Bygningssejfen.

Ferdigattest

Herved attesteres at hus på tomt nr. 5 b. kv. nr. 60, Frydenlund.

matr. nr.

Eier Margit Abrahamsen.

er oppført i overensstemmelse med den approberte og korrigerede byggesøknad og kan tas i bruk.

Paper og ildsteder er godkjent iflg. rapp. fra brannsjefen av 31/8-55
Rørleggerarbeider " " " " byingsnioren " 31/8-55.
Elektr. installasjoner " " " " "Narvik komm. E-verk" 22/8-55.

Dog mangler følgende for at huset kan betegnes som fullt ferdig.

1. Utvendig maling.
2. Innvendig trapp til Kjeller.
3.
4.
5.

Narvik bygningssejefkontor, den 1/9-55.

T. Romsloe
T. Romsloe.

Johan Lund
Johan Lund.



ENHET AREAL- OG SAMFUNNSUTVIKLING

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, § 21-10)

Eiendom/byggested: Tårnveien 36A, 8517 Narvik	Gnr: 39	Bnr: 472	Fnr:	Snr:
---	-------------------	--------------------	-------------	-------------

Tiltakshaver: Solveig Gulljord Eklund Tårnveien 36A 8517 Narvik	Ansvarlig søker: Byggmester Liljebakk AS Sjøveien 13 8517 Narvik
---	--

Spesifikasjon:	
Tiltakets/byggets art :	Bruksendring, fasadeendring og tilbygg
Saksnummer :	14/254
Dato vedtak :	18.03.2014
Vedtaksnummer :	14/254-3

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

Merknader:

- Ferdigattesten gjelder bruksendring, fasadeendring og tilbygg
- Ferdigattest gis på bakgrunn av oppdatert gjennomføringsplan, mottatt 15.04.2014, samt søknad om ferdigattest mottatt 15.04.2014.

Saksbehandler: Kjell Jenssen

Sted:	Dato:	Underskrift:
Narvik Evensen	29.04.2014	Anne Elisabeth H.

Fagleder plan og byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.



BYGGMESTER LILJEBAKK AS
Sjøveien 13

8517 NARVIK

Vår ref. (oppgi ved henvendelse)
14/254-3/KMJ

Deres ref.

Narvik, 18.03.2014

Tillatelse til tiltak - Bruksendring, fasadeendring og tilbygg på gnr. 39, bnr. 472, Tårnveien 36A

Viser til søknad om tiltak mottatt 11.03.2014.

Området er iht. Kommunedelplan for Narvikhalvøya, vedtatt 13.10.2011, avsatt til boligformål.

Søknad, i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1, inneholder beskrivelse, plan ,fasadetegninger, søknad om ansvarsretter, gjenpart av nabovarsel, gjennomføringsplan og situasjonskart.

Det søkes om bruksendring, fasadeendring og tilbygg.

Følgende foretak søker ansvarsrett:

- | | |
|----------------------------------|---|
| • Ansv. søker (SØK tilt. kl.1): | Byggmester Liljebakk AS v/Andreas Liljebakk |
| • Ansv. prosj. (PRO tilt. kl.1): | Byggmester Liljebakk AS v/Andreas Liljebakk |
| • Ansv. utf. (UTF tilt. kl.1): | Byggmester Liljebakk AS v/Andreas Liljebakk |

Saksutredning:

Godkjenning av foretak:

Byggmester Liljebakk AS v/Andreas Liljebakk søker ansvarsrett som ansvarlig for fagområdene: SØK, PRO og UTF bygning og installasjoner, tilt.kl.1. Firmaet har sentral godkjenning for omsøkte fagområder, jfr. organisasjonsnummer 989996223.

Forhold til plan:

Tiltaket er i samsvar med gjeldende plan

Forhold til andre myndigheter:

Ingen

Andre forhold:

Det er ikke kommet inn klager eller merknader fra naboer.

Uteoppholdsareal og biloppstillingsplass forutsettes løst på egen tomt i hht. Narvik kommunes parkeringsvedtekter.

Generell orientering:

- Det forutsettes at plan- og bygningsloven samt gjeldende forskrifter blir overholdt i enhver henseende.

- Tiltakshaver må selv avklare forholdet til eventuelle stikkledninger, kabler, luftspenn o.l. på eiendommen. Omlegging vil kunne medføre økonomiske konsekvenser for tiltakshaver.
- Gravearbeid skal meldes på forhånd (gravemelding).
- Det forutsettes at tomta sikres forskriftsmessig under utførelsen av arbeidene, også når det ikke pågår arbeider på eiendommen.
- Når tiltaket er ferdig utført skal det sendes anmodning om ferdigattest til kommunen i hht plan- og bygningsloven § 21-10 *Sluttkontroll og ferdigattest*.

Vedtak:

Omsøkte tiltak godkjennes i tiltaksklasse 1.

- I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 22-3 gis Byggmester Liljebakk AS ansvarsrett som ansvarlig for fagområdene: SØK, PRO og UTF bygning og installasjoner, tilt.kl.1.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1, gir Enhetsleder Areal- og samfunnsutvikling tillatelse til tiltak; bruksendring, fasadeendring og tilbygg, gnr. 39, bnr.472,Tårnveien 36A, som omsøkt..

Klageadgang:

I henhold til forvaltningslovens § 28 og plan- og bygningslovens § 1-9 kan vedtaket påklages til fylkesmannen. Klagen må fremsettes innen 3-tre-uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er mottatt, jf. forvaltningslovens § 29. Eventuell klage sendes via Enhetsleder Areal- og samfunnsutvikling i Narvik.

Med hilsen
Areal- og samfunnsutvikling

Anne Elisabeth Evensen
Fagleder plan og byggesak

Kjell Jenssen
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.

Beregning av gebyr i henhold til gebyrregulativ for 2014:		
Pkt. A 3.1	pbl. § 20-1	Kr 4 931
Pkt. H4	Situasjonskart	Kr 1 300
Pkt. A 1.3	Ansvarsrett: Byggmester Liljebakk AS	Kr 630
Tot.gebyr, sendes tiltakshaver: Solveig Gulljord Eklund, Tårnveien 36A, 8517 Narvik		Kr 6 861,-

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
11.03.2014	Søknad om tillatelse i ettrinn for bruksendring, fasadeendring og tilbygg på gnr. 39, bnr. 472, Tårnveien 36A	318604
18.03.2014	48154154_Tegning_ny_fasade2.pdf	318613
18.03.2014	48154154_Situasjonskart.pdf	318612

18.03.2014	48154154_Tegning_ny_snitt.pdf	318611
18.03.2014	48154154_Tegning_eksisterende_plan.pdf	318610
18.03.2014	48154154_Tegning_ny_fasade.pdf	318609
18.03.2014	48154154_Kvittering_for_nabovarsel.pdf	318608
18.03.2014	48154154_Soknad_om_ansvarsrett_1.pdf	318607
18.03.2014	48154154_Gjennomforingsplan.pdf	318606
18.03.2014	48154154_Opplysninger_gitt_i_nabovarsel.pdf	318605

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf.§ 21-7 annet ledd, OPPFYLLES.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Narvik	39	472	Tårnveien 36A, 8517 NARVIK

Tiltakets art

Søknadstype
Ettrinnssøknad

Tiltakstype
Brannskille i bygg Lydskille i bygg Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m ² Fasadeendring Bruksendring

Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
X Bolig	112	bolig

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon	e-postadresse
privatperson	Solveig Gulljord Eklund	Tårnveien 36 A, 8517 NARVIK	46661536	geirak@hotmail.com

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
BYGMESTER LILJEBAKK AS	989996223	Sjøveien 13, 8517 NARVIK	Andreas Liljebakk

Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
97706262	97706262	andreas@liljebakk.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgerev

Det søkes om bruksendring av bolig, samt ny inngang til leilighet i kjeller.
Boligen har hatt hybel i kjeller fra gammelt av men med inngang fra innvendig trapp fra eksisterende bruksenhet.

Ny inngang etableres i røst Nord-Øst.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reguleringsplan for Narvikhalvøya

Reguleringsformål
Bolig

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
%BYA	40%

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	330,00 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	330,00 m ²

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	132,00 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	87,00 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	2,60 m ²
+ Parkeringsareal	30,00 m ²
= Sum areal	119,60 m ²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	36,24
----------------------------	-------

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende	87,00	80,00	0,00	80,00	1	0	1
Ny	2,60	2,00	0,00	2,00	1	0	1
Åpne arealer/Enheter som fjernes	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	89,60	82,00	0,00	82,00	2	0	2

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Ikke relevant

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen
Det planlegges IKKE en slik innretning

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C		Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E		Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende plan	E		Vedlagt søknaden
Tegning ny snitt	E		Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E		Vedlagt søknaden
Situasjonskart	F		Vedlagt søknaden

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl. Kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger

Ansvarlig søker

Tiltakshaver

Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato _____

Dato 11.03.2014

Signatur _____

Signatur Søknaden er elektronisk signert
BYGGMESTER LILJEBAKK AS

Gjentas med blokkbokstaver



sakk 290/09

Geir Arne Karoliussen
Tårnveien 36

8517 NARVIK

Vår ref. (oppgi ved henvendelse)
09/2443-2/AAS

Deres ref.

Narvik, 11.08.2009

Melding om tiltak - oppføring av garasje med takterrasse, gnr. 39 bnr. 471, Tårnveien 36

Vi viser til melding om tiltak mottatt 28. juli 2009.

Meldingen gjelder oppføring av garasje med takterrasse, - bebygd areal 39 m² og bruksareal ca 36,5 m².

Tomta vil bli gravd ut slik at tiltaket plasseres delvis under bakken.

Vi gjør oppmerksom på at tiltakets størrelse på mottatte situasjonskart ikke er i samsvar med det som oppgis på vedleggene. Oppgitt bebygd areal tilsier at garasjens ytre mål skal være 6,0 x 6,5 meter.

Meldingen inneholder situasjonskart, plan- og fasadetegning, naboerklæring samt gjenpart av nabovarsel. Enhet Veg og Park har hatt muntlig forespørsel om tiltaket og har ingen merknader til dette.

Deres byggesøknad kommer inn under *Mindre tiltak på bebygd eiendom* i henhold til plan- og bygningslovens § 86 a.

Området er regulert/avsatt til *eksisterende boligbebyggelse med fortetting* i henhold til *Kommunedelplan for Narvikhalvøya*.

Generell orientering:

- Det forutsettes at plan- og bygningsloven, samt gjeldende forskrifter blir overholdt i enhver henseende.
- Tiltakshaver må selv avklare forholdet til eventuelle stikkledninger, kabler, luftspenn o.l. på eiendommen. Gravearbeid skal meldes på forhånd (gravemelding).

Vedtak:

Vi vil med dette meddele at saken ikke kreves tatt opp i Det faste utvalg for plansaker og at arbeidene kan starte opp. Tiltakshaver er ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført og for at nødvendige sikkerhetstiltak iverksettes, jfr plan- og bygningslovens § 100.

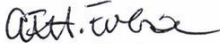
Tiltaket tillates oppført i henhold til målsatte tegninger merket vedlegg 4 og 5, datert 28. juli 2009.

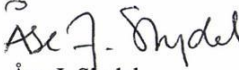
Med hjemmel i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 8, 4. ledd, skal tiltakshaver senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Klageadgang:

I henhold til forvaltningslovens § 28 og plan- og bygningslovens § 15 kan vedtaket påklages til fylkesmannen. Klagen må fremsettes innen 3-tre-uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er mottatt, jfr. forvaltningslovens § 29. Eventuell klage sendes via Enhetsleder Areal og byggesak, Narvik kommune.

Med hilsen
AREAL OG BYGGESAK


Anne Elisabeth H. Evensen
Avdelingsleder plan og byggesak


Åse J. Slydal
Saksbehandler

Vedlegg: Melding om tiltak med kartutsnitt, tegninger, naboerklæring samt gjenpart av nabovarsel.

Beregning av gebyr i henhold til gebyrregulativ for 2009:		
Pkt 2.1:	Melding om tiltak:	Kr 2 200,-
Krav om gebyr som sendes tiltakshaver: Geir Arne Karoliussen		Kr 2 200,-

Fra: Ulla-Britt Nyborg <ulla-britt.nyborg@narvik.kommune.no>

Sendt: tirsdag 5. mai 2026 14:34

Til: kethi_123@hotmail.com <kethi_123@hotmail.com>

Emne: 39/472 Tårnveien 36 A

Vedlagt følger informasjon om hybelleilighet i u.etg.
Rom er soverom. Refererer til søknad 14/254, tillatelse av 01.04.2014.

Hva regnes som et rom: (matrikelloven)

Et rom må tilfredsstille bygningslovens krav til beboelsesrom til varig opphold og være 6 m2 eller større. Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall o.l. regnes ikke med i antall rom. Antall bad og WC registreres pr. boligenhet.

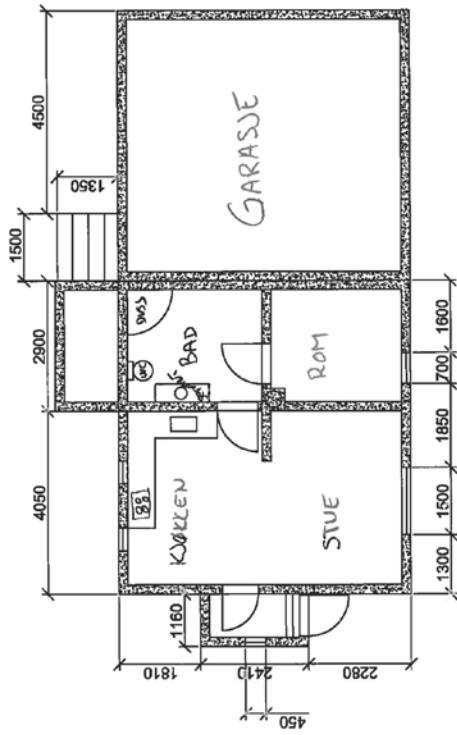


<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendommer
<input checked="" type="checkbox"/>	Adresser
<input type="checkbox"/>	Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
<input type="checkbox"/>	Næringsgruppe: Bolig
<input checked="" type="checkbox"/>	Status: Ferdigattest
<input checked="" type="checkbox"/>	Representasjonspunkt
<input type="checkbox"/>	Sefrakminner: Nei
<input type="checkbox"/>	Heis: Nei
<input type="checkbox"/>	Bebygd areal: 52
<input checked="" type="checkbox"/>	Bruksareal
<input type="checkbox"/>	Bruksenheter
<input checked="" type="checkbox"/>	Tårnveien 36A (H0101)
<input type="checkbox"/>	Tårnveien 36A (U0101)
<input type="checkbox"/>	Antall bad: 1
<input type="checkbox"/>	Antall rom: 2
<input type="checkbox"/>	Antall WC: 1
<input type="checkbox"/>	Bruksareal: 41
<input type="checkbox"/>	Beskrivelse: Bolig
<input type="checkbox"/>	Kjøkken: Kjøkken
<input type="checkbox"/>	Etasjær: 1
<input type="checkbox"/>	Løpen: 1
<input type="checkbox"/>	Etasjærplan: Underetasje
<input type="checkbox"/>	Skal utgå: Nei
<input type="checkbox"/>	Matrikkelenhet: 39/472/0/0

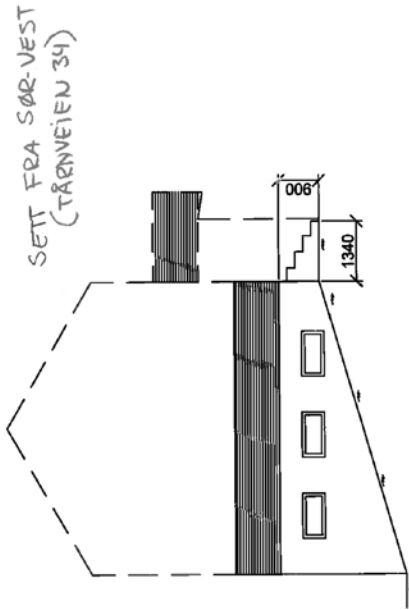
Med vennlig hilsen,
Ulla-Britt Nyborg
Ingeniør, enhet Areal- og byggesak

Telefon: 48158684
Postadresse: Postboks 64, 8501 NARVIK
Besøksadresse: Narvik rådhus
Hjemmeside: www.narvik.kommune.no Postmottak: postmottak@narvik.kommune.no

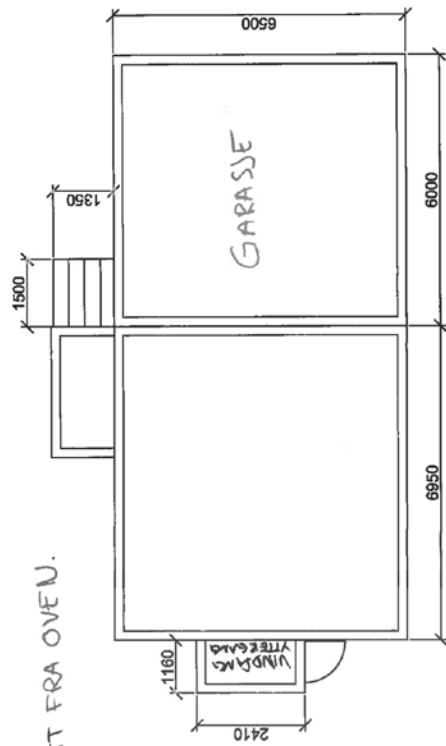
PLANTEGNING OVER
KJELLERET



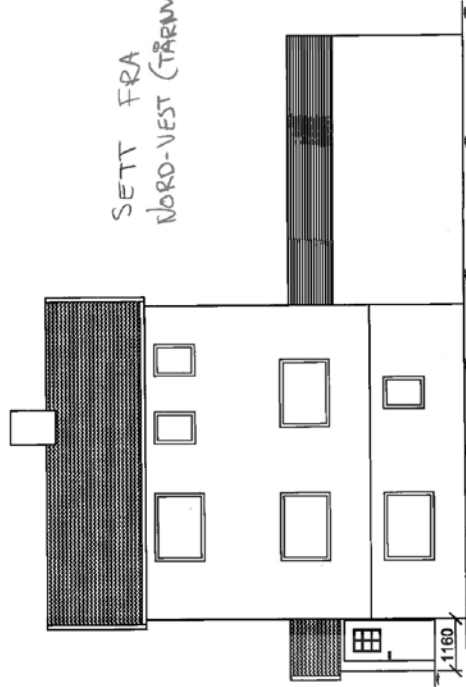
MÅLESTOK: 1:100



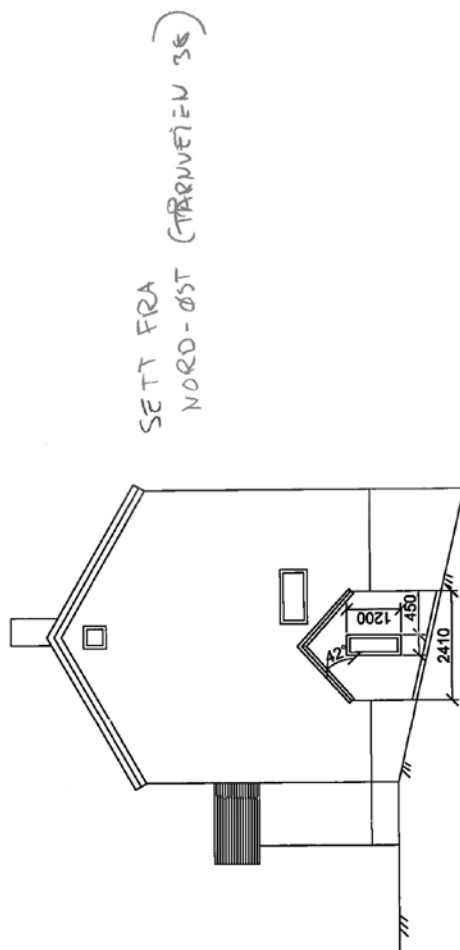
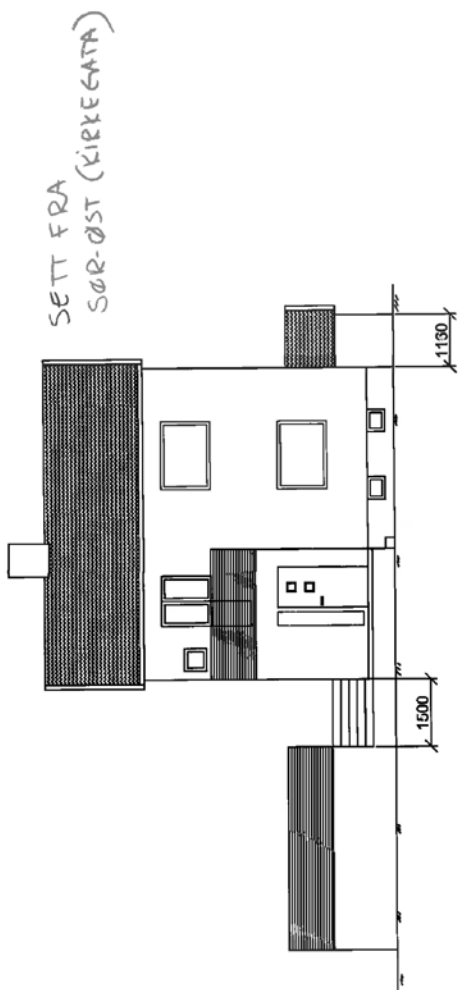
SETT FRA ØVEN.



SETT FRA
NORD-VEST (TÅRNVEIEN)

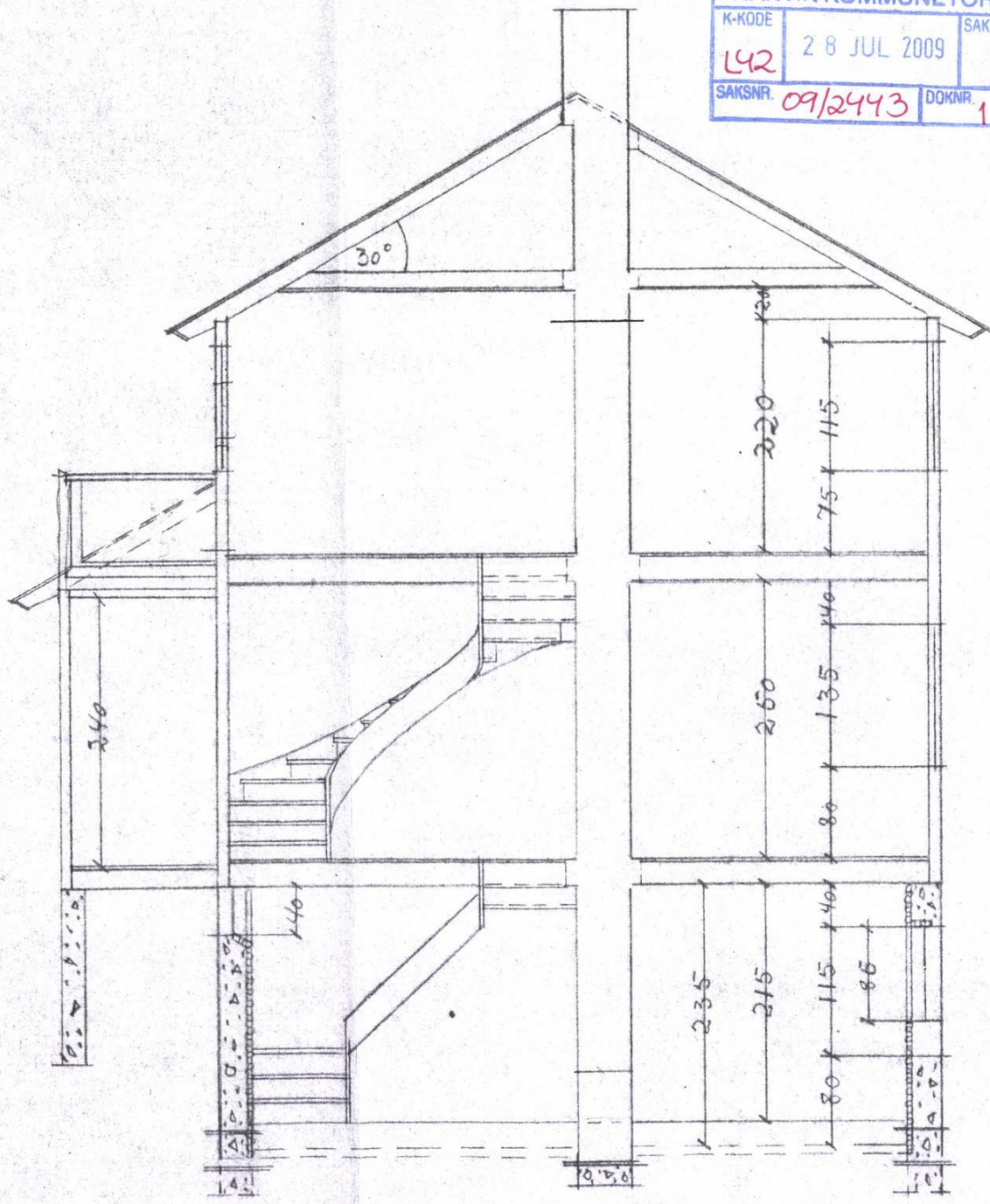


MÅLESTOK: 1:100



3

NARVIK KOMMUNETORG		
K-KODE	2 8 JUL 2009	SAKSBEH
L42		
SAKSNR.	09/2443	DOKNR. 1



Snitt, m=1:50

Sak 2
11/8-2009

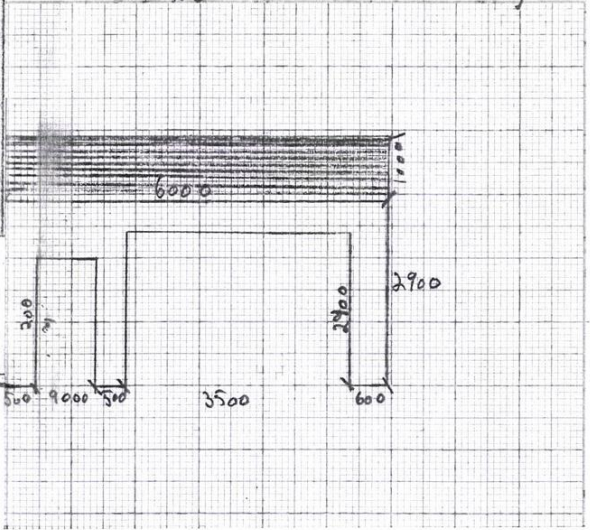


1

NARVIK KOMMUNETORG		
K-KODE	2 8 JUL 2009	SAKSBEH.
SAKSNR.	09/2443	DOKNR. 1



FRA NORD-VEST (TÄRNVEIEN)



Mot nord.



Sak 200/09
11/8-2009 AHS

2

NARVIK KOMMUNETORG		
K-KODE	2 8 JUL 2009	SAKSBEH.
L42		
SAKSNR	09/2443	DOKNR. 1

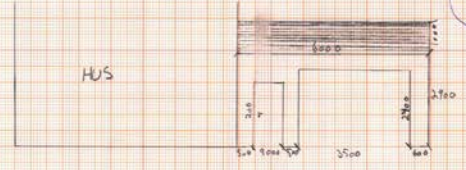
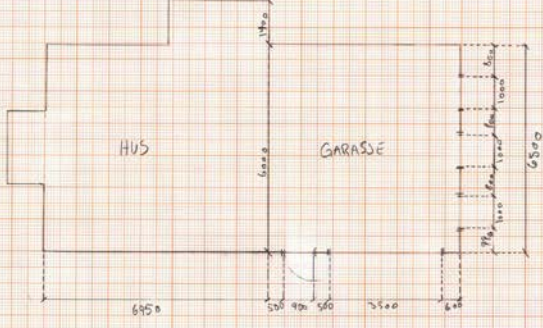
Sak 290/09
11/8-2009



4

SETT FRA ØVEREN

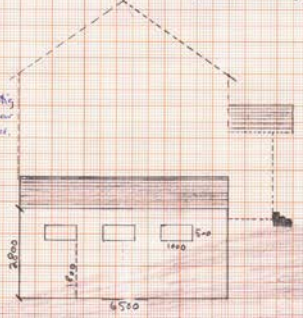
SETT FRA NORD-VEST (TARNVEIEN)



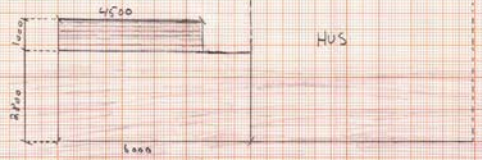
NARVIK KOMMUNETORG	
KR. KODE	2-18 JUL 2009
142	
SALGSR. 0912443	00004

SETT FRA SØR-VEST (TARNVEIEN W)

Ikke
medtatt
skisse av
balkonger



SETT FRA SØR-ØST (KIRKEGATA)

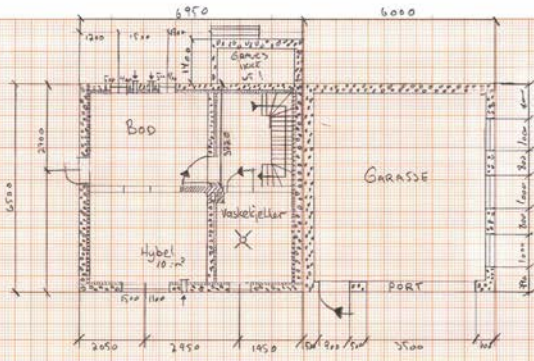


Sak 290/09
11/8-2009

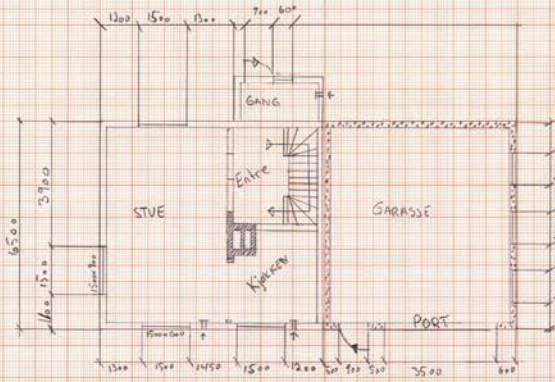


SKALA 1:100
jord

5



← KJELLER - GARASJE



← 1. Etg. - Garasje

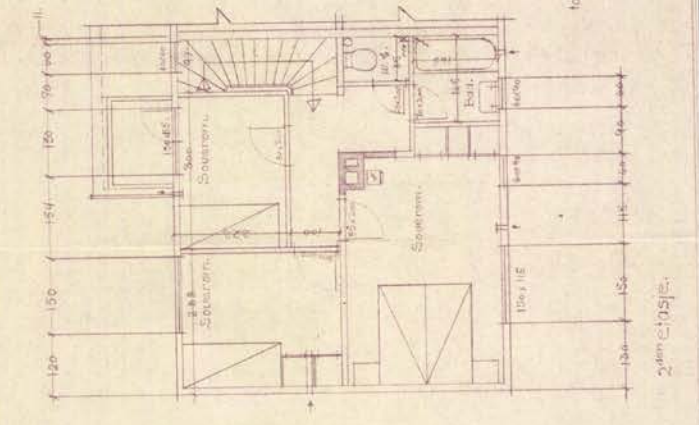
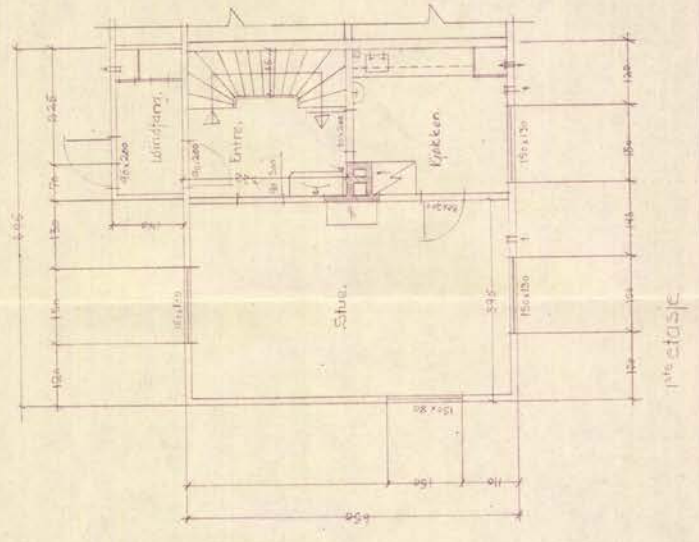
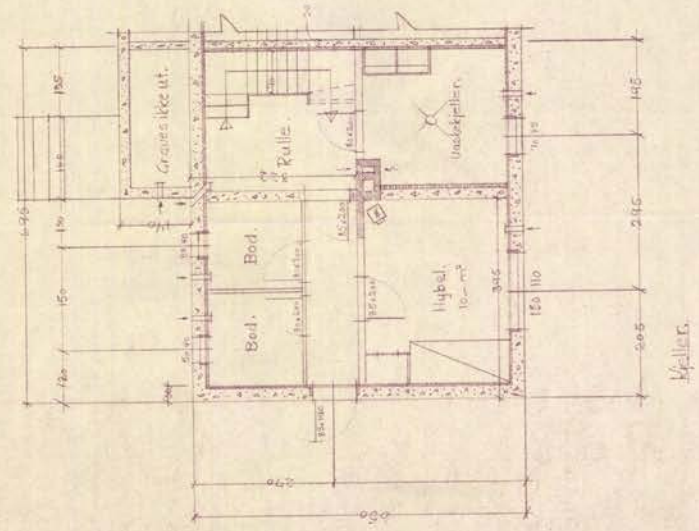
SKALA 1:100

PLANTEGNING OVER
1. ETG. OG KJELLER
M/GARASJE TARNVEIEN 30A.

sak 290/09
11/8-2009



NARVIK KOMMUNETORG	
SAKID	29 211 2009
UTS	0912443
LOSNR	1



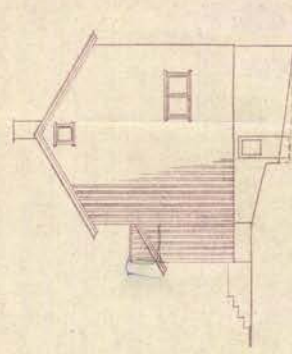
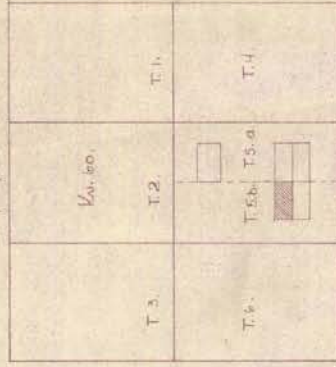
Godkjent av først byggesjef

MARET THORSTAD
1866/1875 54 186/1872

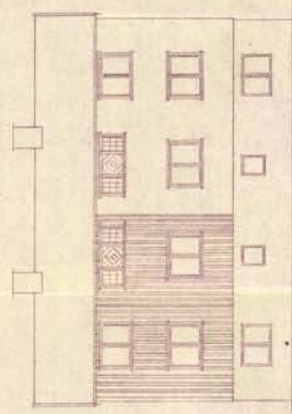
Formlag til bolighus for
Margit Abrahamse
tomt nr. 5 B. kv. nr. 40. Rydalenlund
M-156.

Formlag av plan nr. 108
1866/1875 54 186/1872

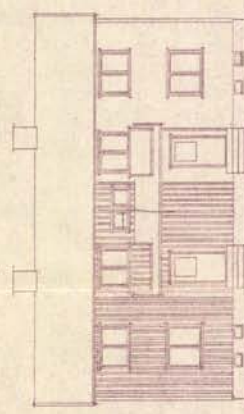
Situationsplan, m = 1:500.



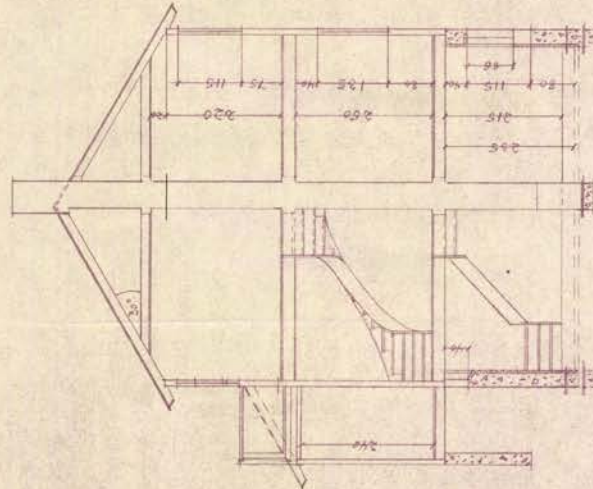
Med vest.



Med nord.



Med øst.



Snit, m = 1:50

Tegning til beghind for

Margit Abrahamson

tomt nr. 5. b. kv. nr. 60. Frydenlund

M. H. 100.

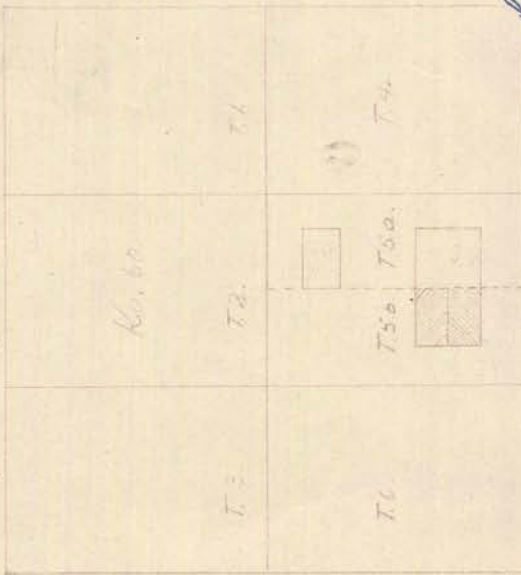
Godkendt af Byrådsforstand.



Narviks Jaruan 1165.

Johns Nord.

Situationsplan, 14.1.500



Godkjennes *Sten Jacobsen*

Viser til brev nr. 279

1 nr. 308 - 5. H. B. 1870
Sistens distriktskole for Sønder-
og nordlige Hordland

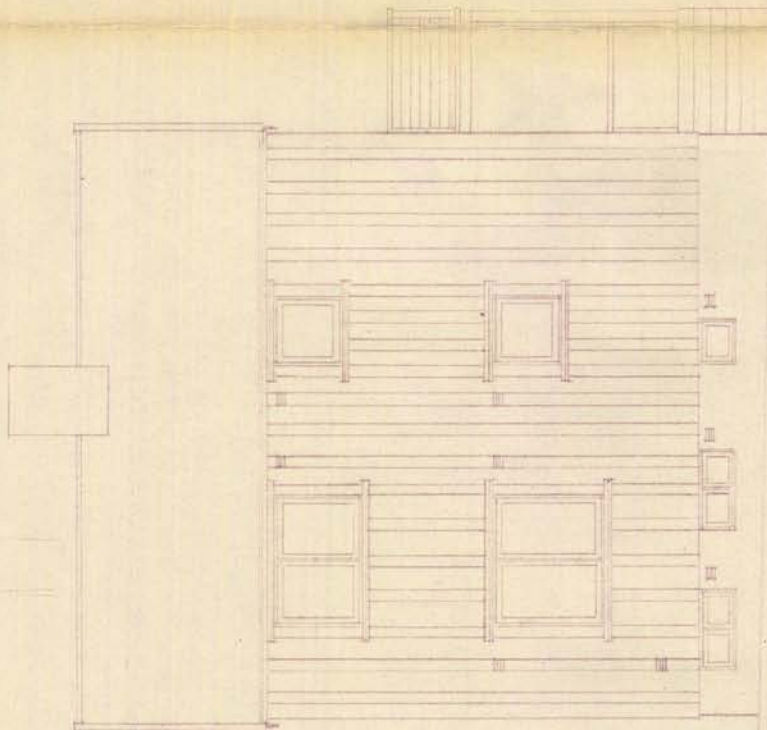
Narvik 20/1 19 10

Prof. Blum og.

Forving til hus nr. 14

Johann Abrahamson

tomten, c. v. nr. 60 Fjelland.



M. J. J.

Narvik Bygningstilsyn

År 1950, den 23. okt. holdtes en lovlig kart- og oppmålingsforretning over tomt nr. 5^B kv. 62; Frydenlund.

Forretningen var nekvinert av Statens Eiendommer i Harvik.

Forretningen administreres av undertegnede i overvær av vitnene Erling Martinussen og Kåre O. Olsen.

Ved forretningen møtte:

Før grunneieren: Statens Eiendommer: herr Sig. Ramstad

Før festeren av tomten: herr Edvind Pettensen: Johan Abrahamson

Før festeren av tomt nr. 2: Harald Holmlund var varslet, men møtte ikke.

Før festeren av tomt nr. 3: S. Bruvold var varslet, men møtte ikke

Før festeren av tomt nr. 6. Fr. Jenny Olsen: Ole Sundt

Administrator framla et på forhånd opptatt kart, hvorefter grensene måler:

Mot nordvest langs Prof. Blix gate	11,00 m
Mot nordvest langs tomt nr. 6	30,00 "
Mot sydøst langs tomt nr. 2	11,00 "
Mot sydvest langs tomt nr. 5A	30,00 "

Arealet utgjør: 330,0 kvadratmeter.

Tomten danner et rettvinklet rektangel

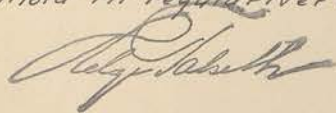
I henhold til skriv fra bygningsrådet den 4 mai 1950, skal eksisterende hus på tomten fjernes i det øyeblikk det nyoppførte hus på tomten er ferdig.

Grensene ble påvist, protokollen opplest, og da ingen hadde noe å bemerke ble forretningen hevet.
Til vittherlighet:

Kåre O. Olsen


Stadskonduktør

Før forretningen er betalt
i henhold til regulativet kr. 12,00



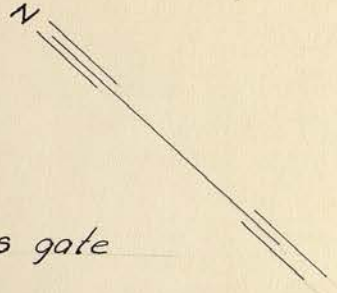
KART

39/472

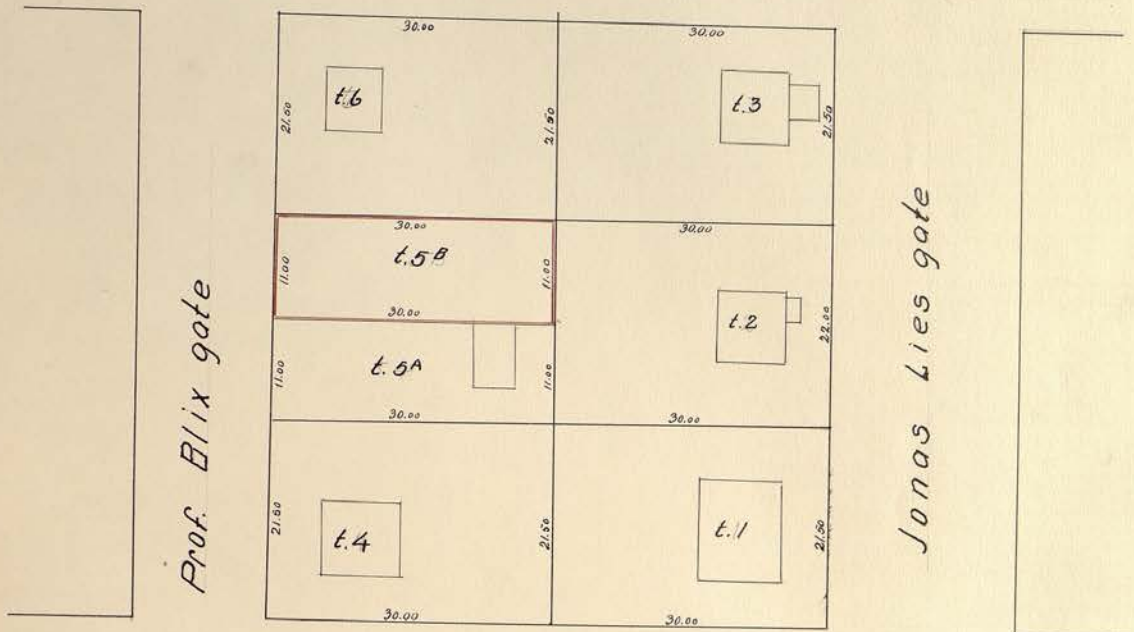
i 1/500 målestokk over tomt nr. 5^B Kv. nr. 60; Frydenlund

matr. nr. _____

Areal: 330,0 kvadratmeter.



Fritjof Nansens gate



Prof. Blix gate

Jonas Lies gate

Biskop Kroghs gate

Nabolagsprofil

Tårnveien 36A - Nabolaget Frydenlund østre/Idrettens hus - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Finnbekken Linje 400	4 min	0.3 km
Narvik stasjon Linje F8	11 min	0.9 km
Narvik bussterminal Totalt 12 ulike linjer	12 min	1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	50 min	

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 361 elever, 20 klasser	8 min	0.6 km
Skistua skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	26 min	1.9 km
Narvik ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 50 klasser	12 min	1 km
Narvik vgs. - Frydenlund 504 elever	7 min	0.6 km
Oscarsborg videregående skole 1000 elever	13 min	1 km

Ladepunkt for el-bil

Amfi Narvik Storsenter - Hurtiglading	10 min
Amfi Narvik Storsenter - Normallading	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

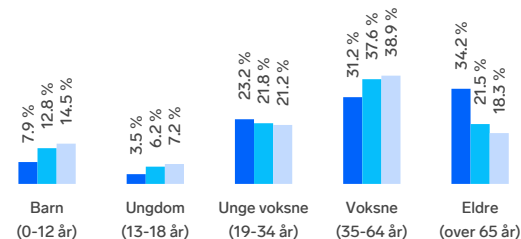
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenlund østre/Idretten...	1 221	890
Narvik	13 902	7 780
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rallarn barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min	0.6 km
Barnehagen Viktoriahavn (1-5 år) 46 barn	8 min	0.7 km
Barnebo barnehage (1-5 år) 40 barn	14 min	1.2 km

Dagligvare

Spar Finbekken PostNord	5 min	0.4 km
Coop Extra Frydenlund Post i butikk	6 min	0.5 km



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. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



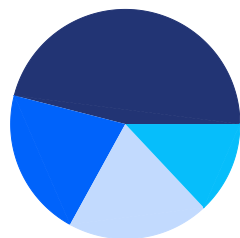
Gateparkering

Lett 78/100

Sport

	Idretts hus/svømmehall Aktivitetshall, basseng	6 min	0.5 km
	Tårnveien ballbinge Ballspill	8 min	0.6 km
	Feel24 Narvik	13 min	
	Narvik Tr.senter, Narvikhallen	15 min	

Boligmasse

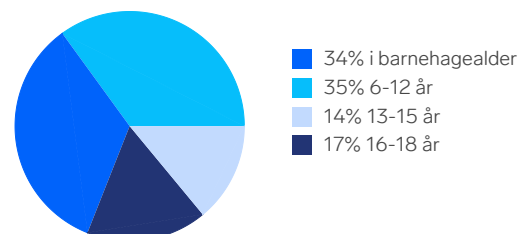


- 21% enebolig
- 13% rekkehus
- 20% blokk
- 46% annet

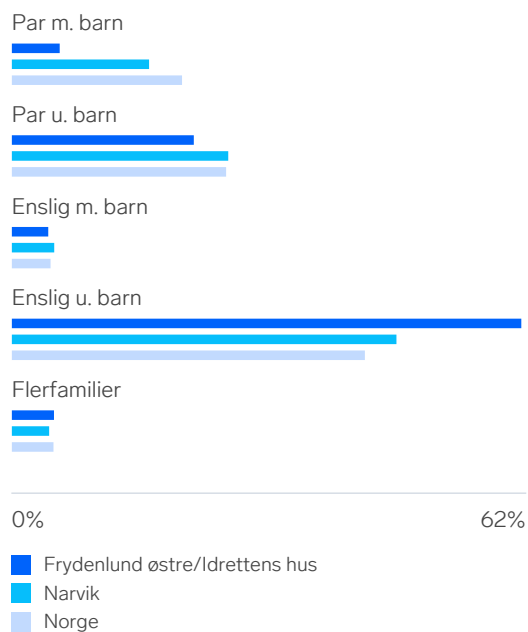
Varer/Tjenester

	Domussenteret	6 min
	Vitusapotek Frydenlund	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

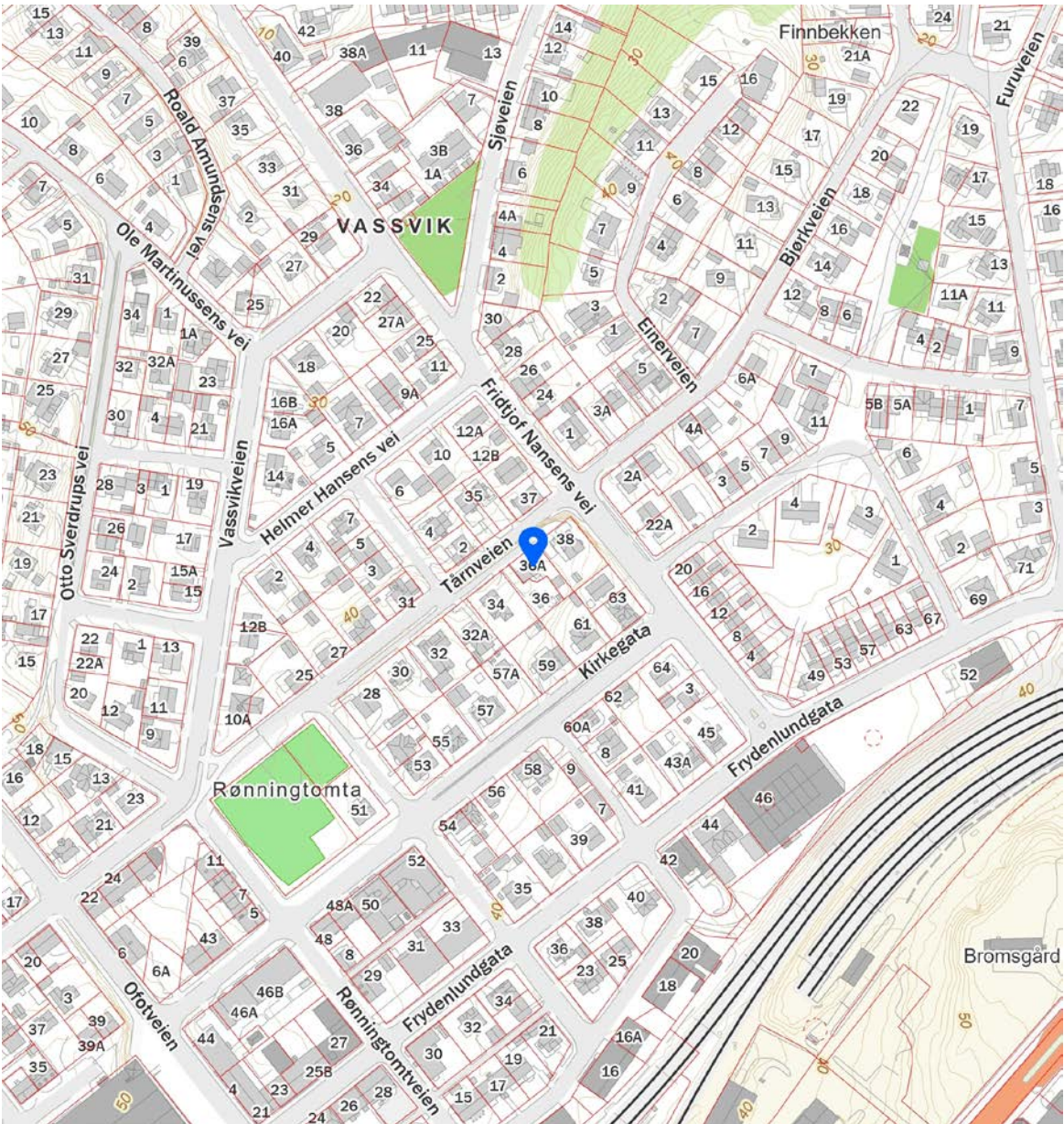
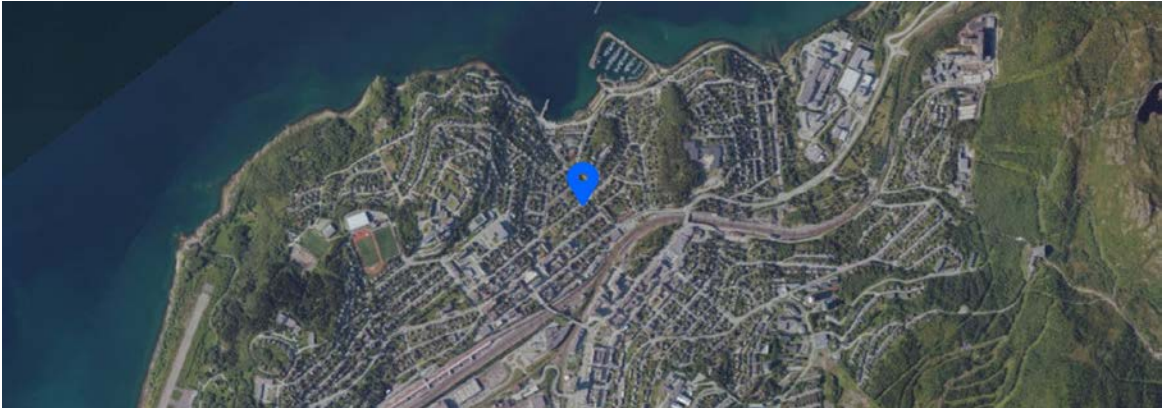


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	10%	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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 TEPPE** 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.



- 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.

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



Ingve Hilstad

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF

ingve.hilstad@emera.no

+47 913 33 768

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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 salgsopp-gaven		
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 BINDEnde 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

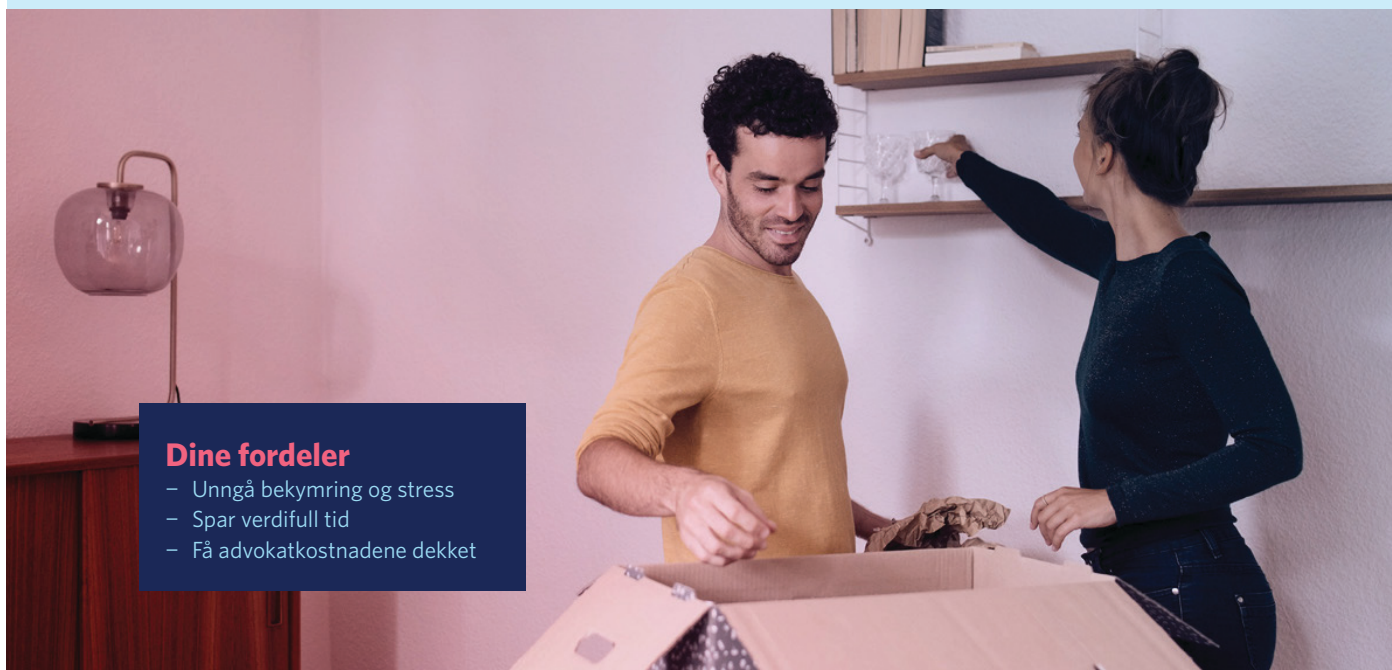
Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

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

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





EMERA

EIENDOMSMEGLING