





Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Øymoveien 9, 8530 BJERKVIK
 NARVIK kommune
 # gnr. 10, bnr. 623, snr. 1

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 21570-1227

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: BA8680

Autorisert foretak: Eidstø AS

Sertifisert Takstingeniør: Harry Andreas Eidstø

Vår ref: Harry Andreas
Eidstø



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Eidstø AS

Rapportansvarlig

Harry Eidstø

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Selveierleilighet - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

YTTERDØRER OG BALKONGDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

UTVENDIGE TRAPPER:

BALKONGER OG TERRASSER:

Balkong konstruert i trevirke
Balkongdekke og rekkverk utført i trevirke

ANDRE UTVENDIGE FORHOLD

INNVENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater og malestrie bambusplater
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

ETASJESKILLE:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

PIPE OG ILDSTED:

Boligen har elementpipe og vedovn.

KRYPKJELLER:

Krypkjeller med tilgang via luke i grunnmur.
Jordgulv.

INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. En dør med glassfelt
Malt glatt skyvedør til et soverom

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM:

GENERELL:

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

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING:

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

OVERFLATER GULV:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
10 mm fall fra dør til sluk til dusj

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Det er 2stk plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

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

VENTILASJON:

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

OVERFLATER OG INNREDNING:

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

Fronter å innredninger er malt.

HVITEVARER:

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

AVTREKK:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER:

Innvendige vannledninger er av plast og kobber med plastkappe.
Skjulte vannledninger er av ukjent type.

AVLØPSRØR:

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

VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.

VARMESENTRAL:

Det er installert varmepumpe luft til luft

VARMTVANNSTANK:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

ELEKTRISK ANLEGG:

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

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 86 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 69 m ² |
| Totalpris | 2 000 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

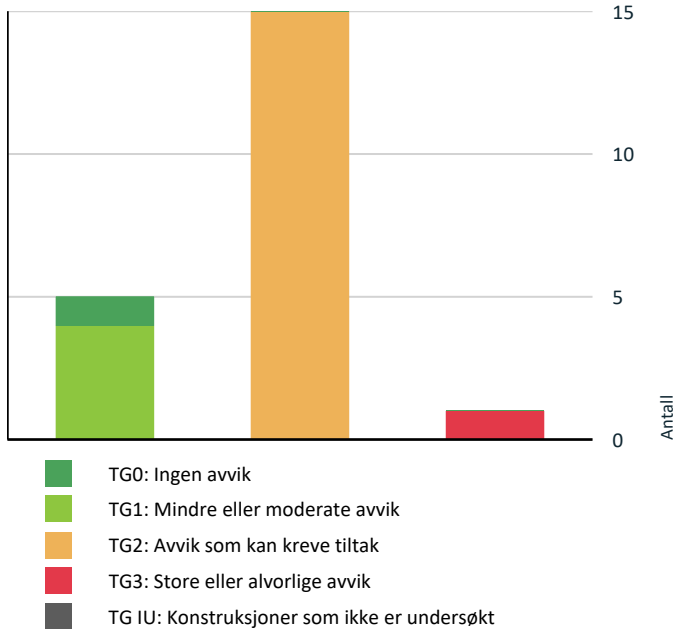
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

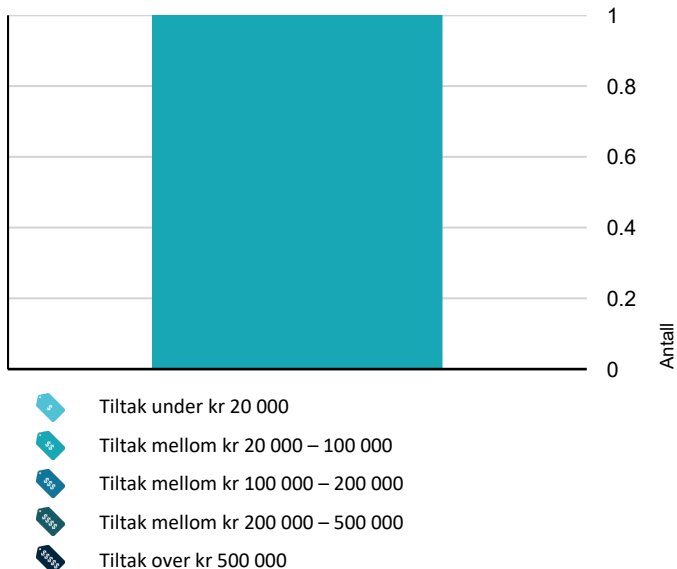
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er utført stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i etasjeskille flere steder uten registrering av vesentlige avvik, med unntak av ett hjørne i stue. Her er det målt ca. 32 mm over 2 meter og ca. 37 mm totalt gjennom rommet. Fra krypkjeller er det registrert at bærende konstruksjon har seget/fremstår skjevt oppført.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Vinduskarmer fremstår noe værslitte med sprekker i trevirket. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Det er registrert skadet/løs/manglende pakning på soveromsvindu, med antydning til tidligere innvendig kondensering. Det forekommer også mindre hakk/skader i karmen og vinduer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

ytterdør tar i karm.
dører er vær/slitt, har små skader i i karmen/dørblader.
dørvrider balkong utvendig er defekt.

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

Det er værslitt/oppstukket trevirke/trepaneler.
Balkong har noe oppstukket trevirke.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er registrert noe svikt og løse bord i trappetrinn.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er registrert knirk i gulvoverflate i gang, sprekker i veggoverflater samt mindre svellinger i gulvoverflater på bod.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Enkelte innvendige dører har en del slitasje med skader på karmen og dørblad.
Konsekvens:
Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter, men gir redusert overflatebeskyttelse og finish.

Tiltak:
Skader kan utbedres ved reparasjon og overflatebehandling. Utskifting må påregnes ved behov.

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

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

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

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

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

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

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Skader i overflater som er overmalt.

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

Det er avvik:
Det mangler én lysinnsats i ventilator.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er avvik:
Det er ikke benyttet bunnprofil/bunnlist i overgang mellom sokkelflis og baderomsplater, noe som er avvik fra monteringsanvisning i våtsone som dusjområde og ved servant. Endetre i plater er ikke forseglet med godkjent silikon. Plateskjøter i våtsone fremstår uten tilfredsstillende silikoner. Platene er stedvis silikonert mot sokkellist.


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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er usikker utførelse av tettesjikt/membran ved dør, da det ikke foreligger dokumentasjon på oppbygging og avslutning ved oppkant. Det er registrert motfall på gulv fra sluk mot hjørne i dusjsone. Det er også registrert bom (hulld) i enkelte fliser, uten indikasjon på løse fliser.

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

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Rørgjennomføringer er ikke tette, rørgjennomføring bak kabinett og i hjørne.

Sammendrag av boligens tilstand


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


Det er påvist skader på innredning.

Svelling på bunnplate innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1993

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Leilighet er normal vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG.2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Vinduskarmer fremstår noe værslitte med sprekker i trevirket. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Det er registrert skadet/løs/manglende pakning på soveromsvindu, med antydning til tidligere innvendig kondensering. Det forekommer også mindre hakk/skader i karm og vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Slitasje og skader gir redusert tetthet og overflatebeskyttelse, med økt risiko for fuktpåvirkning og trekk. Vinduer som subber i karm gir redusert funksjon. Kondens kan indikere høy fuktbelastning eller begrenset ventilasjon.

Karmer bør vedlikeholdes og overflatebehandles. Vinduer bør justeres ved behov. Skadde eller manglende pakninger bør skiftes. Årsak til kondensering bør vurderes.



TG.2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

ytterdør tar i karm.

dører er vær/slitt, har små skader i i karmen/dørblader.

dørrider balkong utvendig er defekt.

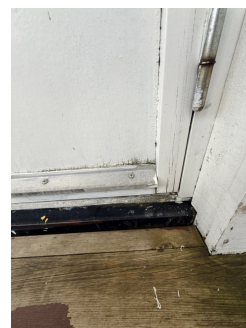
Konsekvens/tiltak

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

Forholdene gir redusert funksjon og tetthet, samt økt risiko for videre slitasje og fuktpåvirkning. Defekt dørrider medfører redusert brukbarhet.

Tiltak:

Ytterdør bør justeres. Skader i dører og karmen bør vedlikeholdes. Balkongdør anbefales utskiftet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong konstruert i trevirke

Balkongdekke og rekkverk utført i trevirke

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkong har noe oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring etter behov.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvedning tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe svikt og løse bord i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet gir redusert sikkerhet.

Løse bord festes eller skiftes ved behov.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte plater og malestrie bambusplater

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert knirk i gulvoverflate i gang, sprekker i veggoverflater samt mindre svellinger i gulvoverflater på bod.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Knirk og sprekker er normalt relatert til bevegelser i konstruksjon/materialer og har hovedsakelig estetisk betydning. Svelling i gulv indikerer fuktpåvirkning.

Overflater kan utbedres ved behov.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i etasjeskille flere steder uten registrering av vesentlige avvik, med unntak av ett hjørne i stue. Her er det målt ca. 32 mm over 2 meter og ca. 37 mm totalt gjennom rommet. Fra krypkjeller er det registrert at bærende konstruksjon har seget/fremstår skjevt oppført.

Konsekvens/tiltak

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

Avviket overstiger standardens toleransekrav og kan påvirke bruksegenskaper og stabilitetsopplevelse i gulvet. Forholdet indikerer setning eller deformasjon i bærende konstruksjon.

Det anbefales nærmere vurdering av bærende konstruksjon og årsak til setning/skjevhet. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra videre utvikling og konstruksjonens tilstand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.



Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med tilgang via luke i grunnmur.

Jordgulv.

Det er montert flere ventiler i grunnmur. God høyde.

Det er tydelig at det tidligere har kommet inn noe vann i krypkjeller, men det sto ikke vann noen steder ved befaringen.

Noe små misfarginger på asfaltplater mot etasjeskille, men ingenting som tyder på at det er større utfordringer verken med vann eller ventilering.

Det kan med fordel etableres plast over jordgulvet

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. En dør med glassfelt
Malt glatt skyvedør til et soverom

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte innvendige dører har en del slitasje med skader på karmen og dørblad.

Konsekvens:

Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter, men gir redusert overflatebeskyttelse og finish.

Tiltak:

Skader kan utbedres ved reparasjon og overflatebehandling. Utskifting må påregnes ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter, men gir redusert overflatebeskyttelse og finish.

Skader kan utbedres ved reparasjon og overflatebehandling. Utskifting må påregnes ved behov.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er ikke benyttet bunnprofil/bunnlist i overgang mellom sokkelflis og baderomsplater, noe som er avvik fra monteringsanvisning i våtsoner som dusjområde og ved servant. Endetre i plater er ikke forseglet med godkjent silikon. Plateskjøter i våtsoner fremstår uten tilfredsstillende silikonerings. Platene er stedvis silikonert mot sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende bunnprofil og utilstrekkelig forsegling gir økt risiko for fuktinntrengning i platekonstruksjonen. Risikoen vurderes redusert da det benyttes tett dusjkabinett og det ikke er registrert tegn til fuktskader ved befaring.

Det anbefales etterforsegling av overganger og plateskjøter med godkjent silikon. Våtrom kan kun brukes ved bruk av tett dusjkabinett.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
10 mm fall fra dør til sluk til dusj

Vurdering av avvik:

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

Det er usikker utførelse av tettesjikt/membran ved dør, da det ikke foreligger dokumentasjon på oppbygging og avslutning ved oppkant. Det er registrert motfall på gulv fra sluk mot hjørne i dusjsone. Det er også registrert bom (hullyd) i enkelte fliser, uten indikasjon på løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Usikker membranløsning og motfall kan øke risiko for vannansamling og fuktinntrengning i konstruksjonen. Bom i fliser kan indikere redusert heft og risiko for senere løsning.

Det anbefales nærmere undersøkelser og innhenting av dokumentasjon på tettesjikt ved terskel. Våtrom vil kunne fungere ved bruk av tett dusjkabinett. Fliser med bom bør følges opp og utbedres ved behov. Fallforhold bør utbedres ved en eventuell oppgradering av våtrom

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2stk plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Rørgjennomføringer er ikke tette, rørgjennomføring bak kabinett og i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport



Ukjent om rørgjennomføring er riktig utført



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Svelling på bunnplate innredning

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Fronter å innredninger er malt.

Vurdering av avvik:

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

Skader i overflater som er overmalt.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Andre tiltak:

Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter.

Overflater kan utbedres etter behov.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler én lysinnsats i ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet gir redusert funksjon på belysning i ventilator.

Lysinnsats bør monteres eller skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og kobber med plastkappe.
Skjulte vannledninger er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til luft

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



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

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

Beskrivelse

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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1993
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, så langt selger kjenner tul, dokumentasjon fra Artic Elektro As foreligger
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Balnt annet for AMS-måler og utskifting av innmat i sikringsskap.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen kjente utestående avvik
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det forligger ingen DLE-rapport siste 5 år, derfor bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje i rekke oppført med støpt gulv og ringmur. Bygget er utført i uisolert trekonstruksjon og utvendig kledd med malt trepanel. Taket er tekket med pappshingel.

Garasjen er utstyrt med leddport og portmotor. I bakre del av garasjen er det etablert bod/lagerdel.

Det er fremført egen elektrisk kurs til garasjen.

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

69 m²/69 m²

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

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 000 000

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

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Kommunale avgifter - stipulert. | Kr. | 17 000 |
| Felleskostnader - stipulert. | Kr. | 6 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 23 000 |

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 400 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 600 000 |
| Sum teknisk verdi - Selveierleilighet | Kr. | 1 800 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 170 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 100 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 70 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 870 000

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. | 150 000 |
|-------------------|-----|---------|

Beregnet tomteverdi

Kr. 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 2 000 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Selveierleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 69 | | | 69 | 10 |
| SUM | 69 | | | | 10 |
| SUM BRA | 69 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 17 | | 17 | |
| SUM | | 17 | | | |
| SUM BRA | 17 | | | | |

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 |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 07.5.2026 | Harry Andreas Eidstø | Takstingeniør |
| | Sunniva Hansen Juliussen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|--------------------|------------------|---------------|
| 1806 NARVIK | 10 | 623 | | 1 | 983 m ² | Eiendomsverdi.no | Ikke relevant |

Adresse

Øymoveien 9

Hjemmelshaver

Juliussen Sunniva Hansen

Kommentar

Felleseie tomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i 4-mannsbolig i Øymoveien i Bjerkvik. Ca. 1km til Bjerkvik sentrum med en rekke sentrumsfasiliteter. 300 meter til barnehage og idrettshall samt flott turterreng og skiløype.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i Bjerkvik og er avsatt til boligformål, Narvik kommune - Kommuneplanens arealdel 2017-2028, vedtatt i Narvik bystyre 2.2.2017

Om tomten

Flat eiet tomt opparbeidet med plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--------------------------|------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | 5 | Ja |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Egenerklæring - El sjekk | | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | | | Innhentet | 1 | Ja |
| Tegninger | | | Gjennomgått | 1 | Ja |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 20.05.2026 | |

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 funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasje: 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.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BA8680>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|--------------------------|
| Meglerfirma | |
| EMERA Narvik | |
| Oppdragsnr. | |
| 06260010 | |
| Selger 1 navn | |
| Sunniva Hansen Juliussen | |
| Gateadresse | |
| Øymoveien 9 | |
| Poststed | Postnr |
| BJERKVIK | 8530 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | Sunniva Hansen Juliussen |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2023 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 2 |
| Antall måneder | 6 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 06260010

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SHJ

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er byttet servantkran og vannlås på bad. Bad er pusset opp/bygget nytt i 2014 av tidligere eier, men kjenner ikke til detaljer.

Arbeid utført av

Haneseth VVS Narvik

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

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ved smelteperioder kan det renne vann i garasjen.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skjevhet i gulv. Da jeg kjøpte leiligheten ble jeg informert om at det er grunnet feil type støtte stolte i krypkjeller.

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

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Fastmontert veggglader på husveggen.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fasade på bolig og garasje ble malt sommer 2025.

Document reference: 06260010

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Det legges til rette for bygging av boligfelt bak dagens bebyggelse, men usikker på detaljene rundt det.

- 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

Document reference: 06260010

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 egenerklæringsskjemaet 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 iht vilkår.

Document reference: 06260010

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-------------------|--|----------------------------|--|
| Sunniva Juliussen | 6eb07cb27affc08926f8e 6474d1f0162adf0722e | 06.05.2026 12:28:52 UTC | Signer authenticated by One time code |

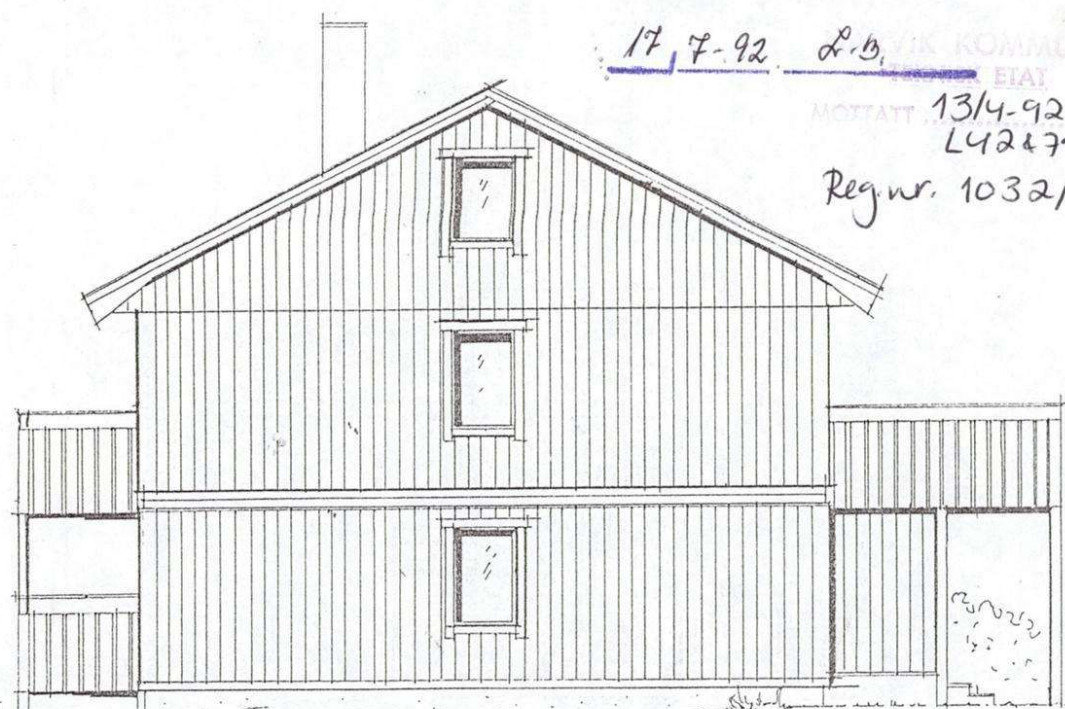
Document reference: 06260010

- 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>

17.7.92 L.B. L&B KOMPART

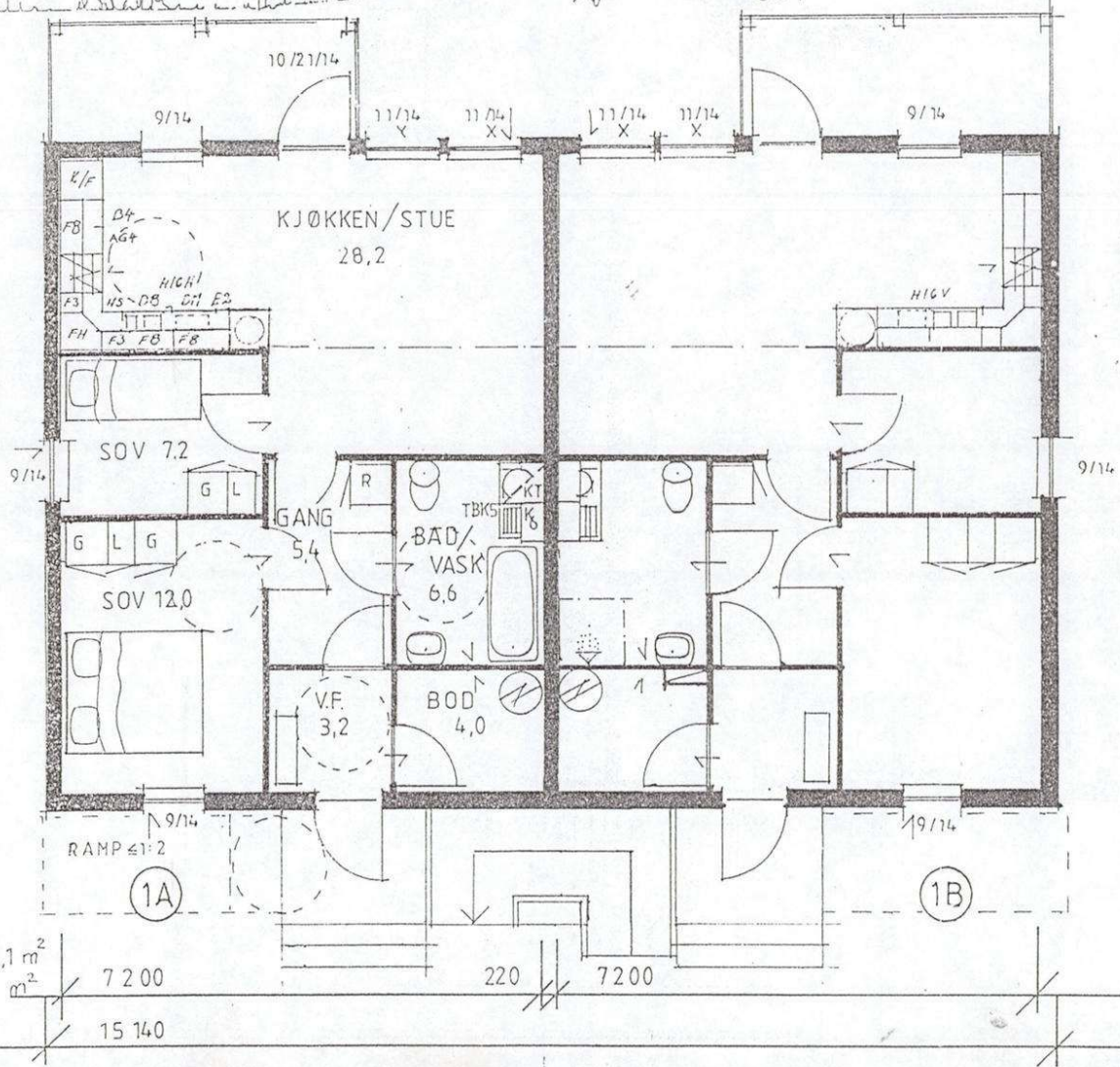
MOBTATT 13/4-92
L42479

Reg.nr. 1032/92




Handwritten notes:
Kjøkken
Sov
Bad

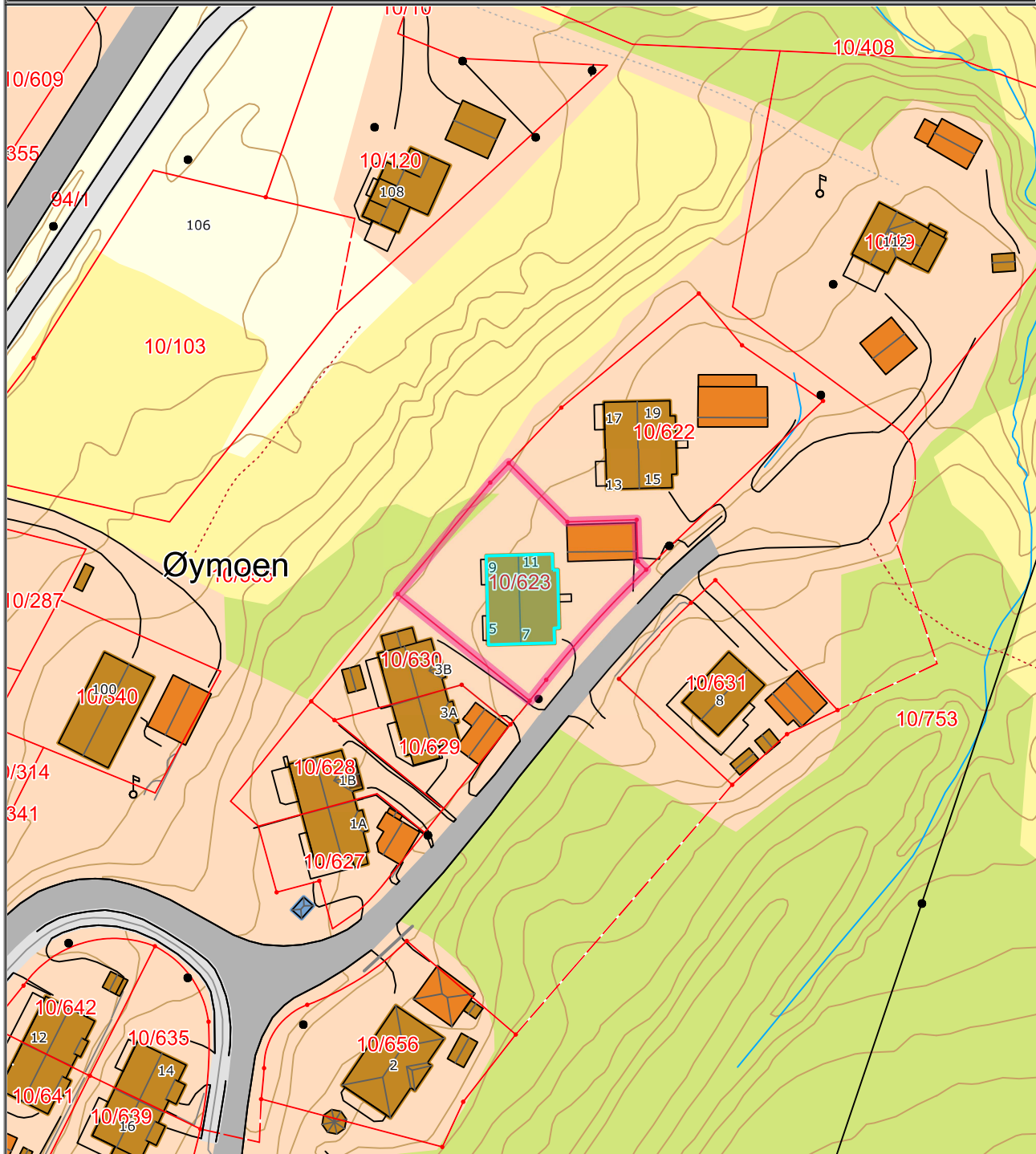
OST



PLAN
1. etasje.1.

2A, 2 x 69,1 m²
2 x 69 m²
7 200
15 140

| | | | | | | |
|---|-----------------------|-------------------------------------|----------|--------|---|--------|
|  | SITUASJONSKART | | | |  | |
| | Eiendom: | Gnr: 10 | Bnr: 623 | Fnr: 0 | | Snr: 0 |
| | | Adresse: Øymoveien 9, 8530 BJERKVIK | | | | |
| Hj.haver/Fester: | | | | | | |
| NARVIK KOMMUNE | Dato: 12/5-2026 Sign: | | | | Målestokk 1:1000 | |



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