

ANKENES

Moveien 15

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Moveien 15!
Foto: Willem Mathlener
Styling: Fjeldal Interior



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 900 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

148 590,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

6 048 590,-

BYGGEÅR

1976

BRA-I/BRA TOTAL

214/254 kvm

ENERGIKLASSE

D

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

1032 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!



Innholdsrik familievennlig enebolig med store usjenerte uteareal, rolig blindvei, garasje med elbillader

Velkommen til Moveien 15!

En innholdsrik og oppgradert enebolig med flott utsikt mot havnen og byen.

Boligen ligger usjenert til som siste hus i en blindvei, med turområder rett utenfor døren.

Hovedetasjen har en åpen planløsning mellom stue og et moderne kjøkken, med store vinduer som rammer inn utsikten.

Fra stuen er det utgang til en stor, usjenert terrasse.

Underetasjen har en romslig entré og et lekkert bad med badstue.

Eiendommen har en stor opparbeidet tomt med parkering, i tillegg parkering i garasje.

Kort fortalt:

Innholdsrik enebolig over to plan

Meget god utsikt mot havn og by

Store, usjenerte uteplasser

To delikate bad, hvorav ett med badstue

Åpen løsning mellom stue og kjøkken

Integrert garasje med elbillader

Velkommen til visning!



Kjøkkenet fra 2016 har en åpen løsning mot spisestue og stue, som gir en sosial og romslig atmosfære.





Spisestuen har direkte utgang til verandaen via en skyvebalkongdør i malt tre.





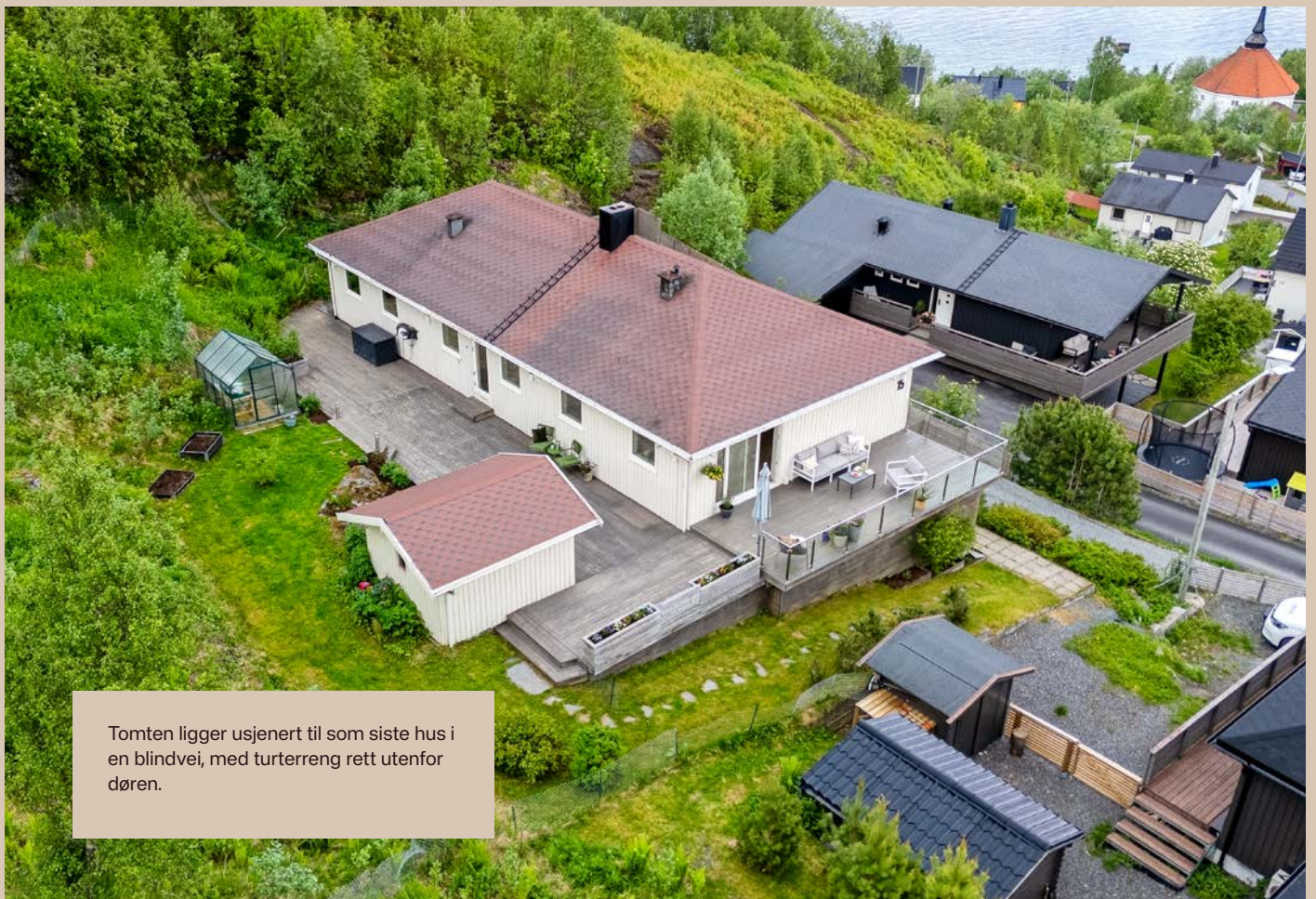


Entréen i underetasjen har flislagt gulv, downlights i taket og en stor skyvedørgarderobe.





Enebolig fra 1976 som er betydelig oppgradert. Både yttervegger og kaldloft er etterisolert.



Tomten ligger usjeneret til som siste hus i en blindvei, med turterreng rett utenfor døren.



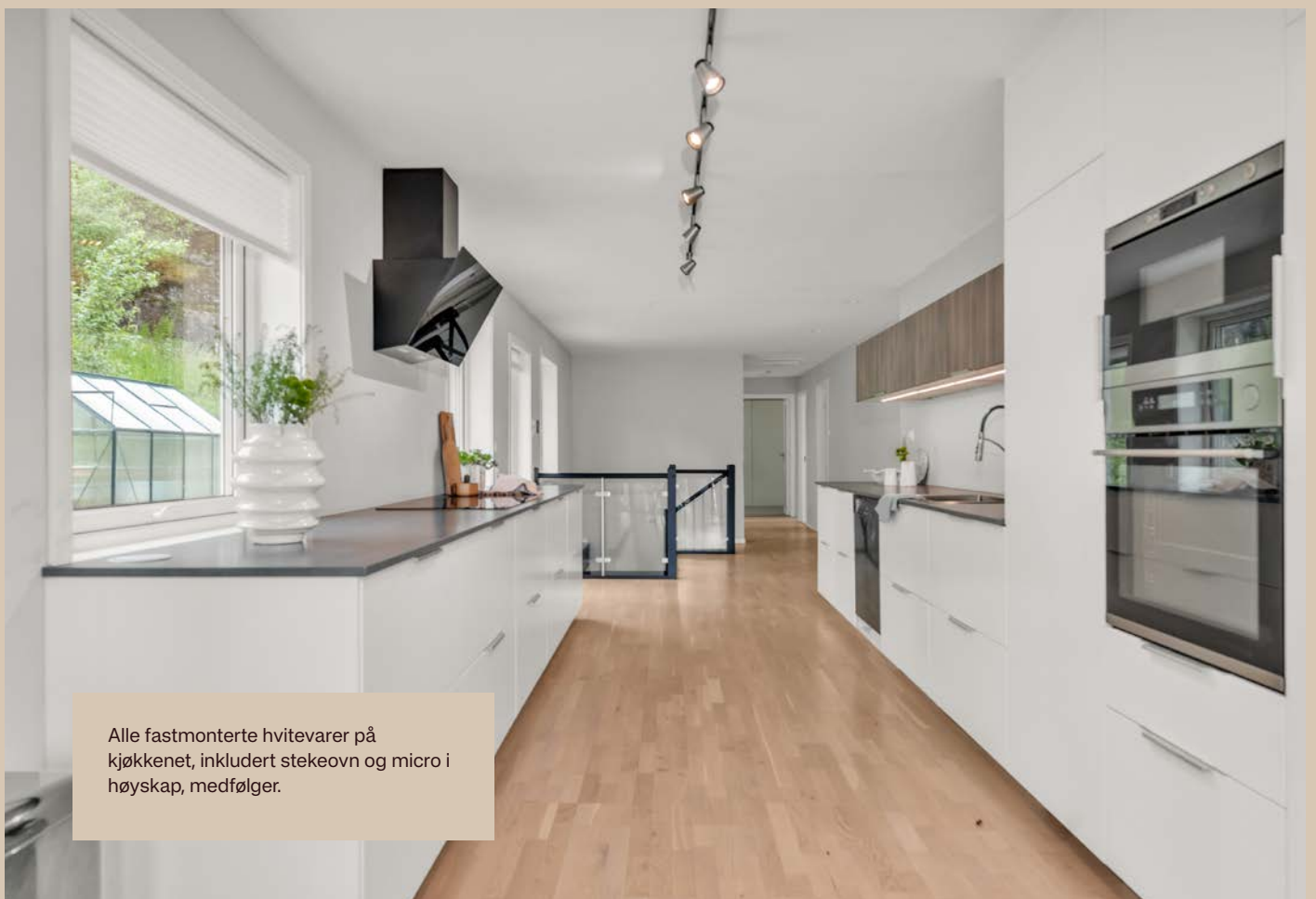
Stor, gruset gårdsplass med parkering for flere biler, i tillegg til integrert garasje.



Boligen har en gjennomgående god standard med smarte løsninger og en familievennlig planløsning.



Langstrakt og funksjonelt kjøkken med glatte fronter og rikelig med skap- og benkeplass.



Alle fastmonterte hvitevarer på kjøkkenet, inkludert stekeovn og micro i høyskap, medfølger.



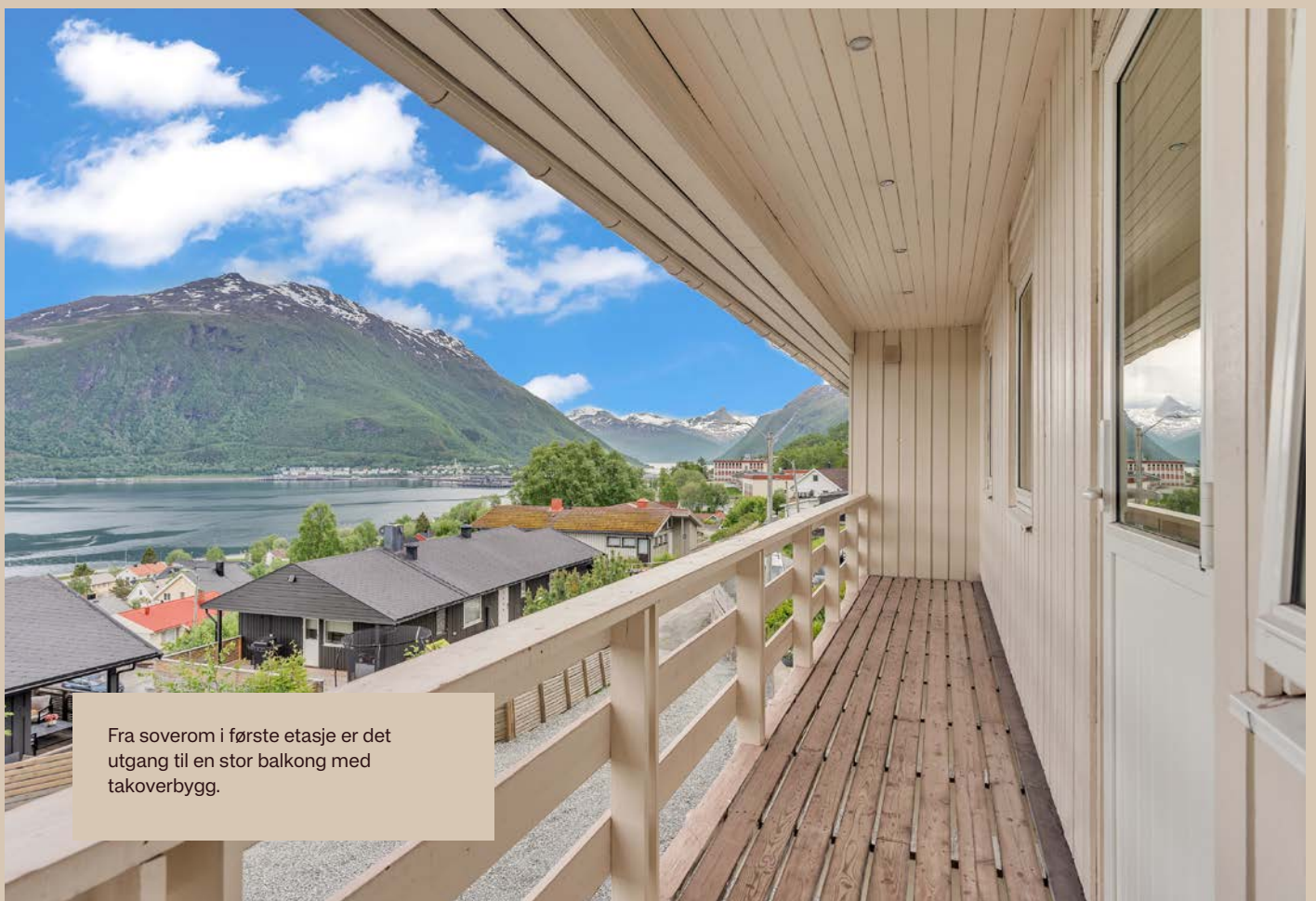
Fra spisestuen er det utgang til en stor veranda med glassrekkverk.



Stor og romslig stue med plass til flere sittegrupper.



Stuen er enkel å møblere og har god plass til både en sosial sone og en mer tilbaketrukket TV-krok.



Fra soverom i første etasje er det utgang til en stor balkong med takoverbygg.



Bad i første etasje med flislagt gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på vegg.



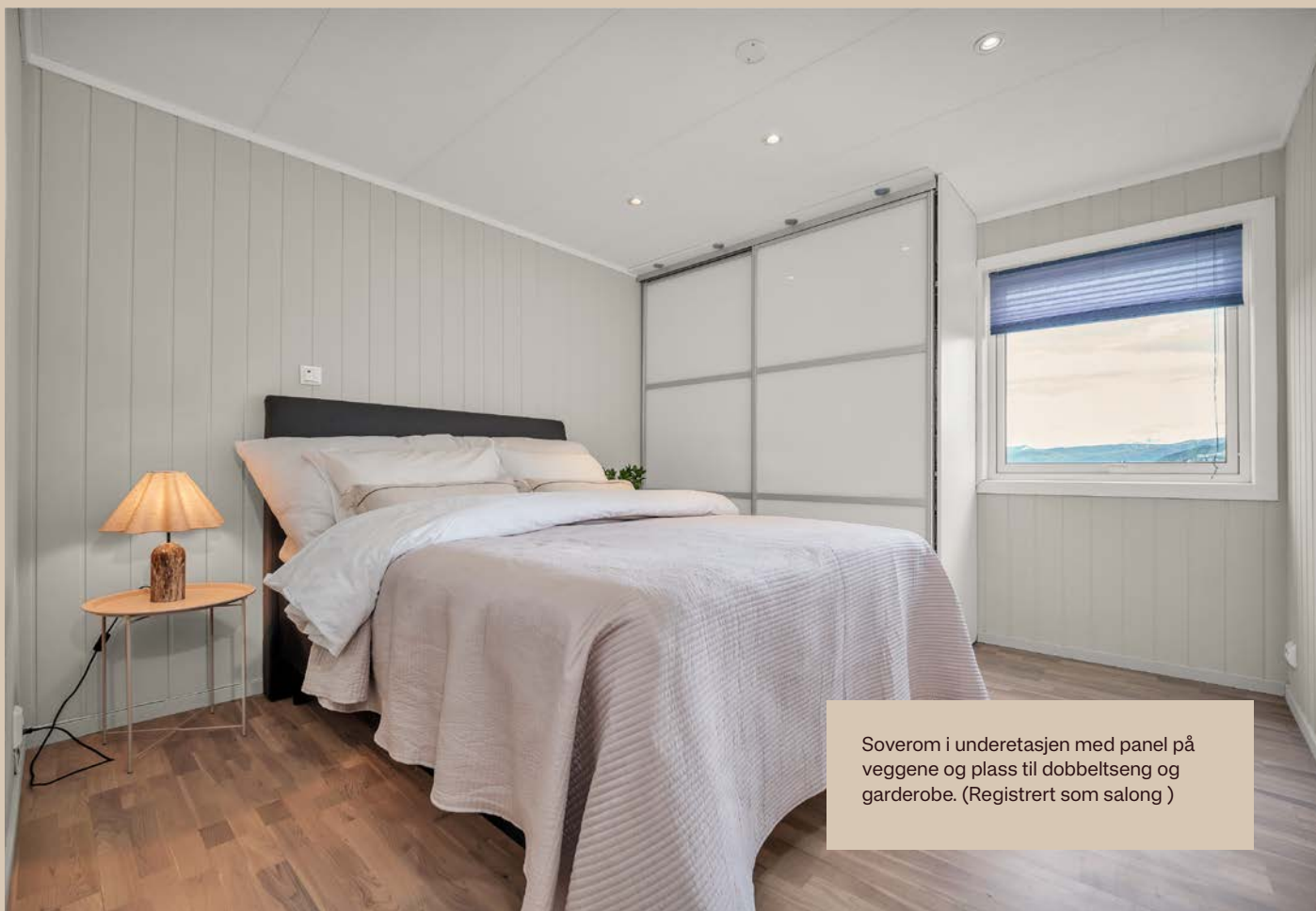
Praktisk vaskerom i første etasje med innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Ett av to soverom i første etasje, med god plass til seng og garderobeløsning.



Det andre soverommet i etasjen har også god plass til seng og oppbevaring.



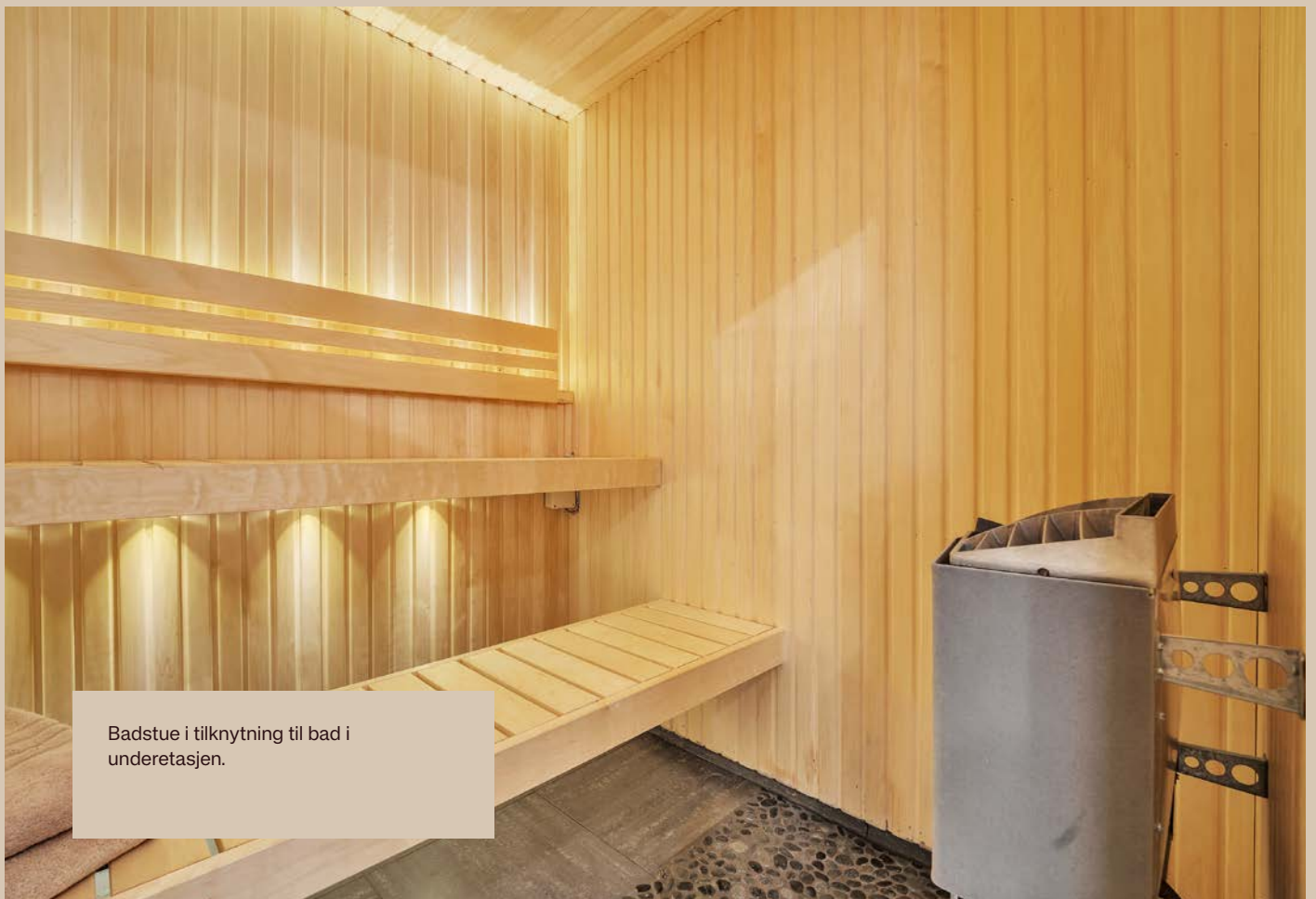
Soverom i underetasjen med panel på veggene og plass til dobbeltseng og garderobe. (Registrert som salong)



Det andre rommet i underetasjen har laminatgulv og plass til seng og kontorløsning. (Registrert som hobby)



Bad i underetasjen, etablert i 2013, med flislagt gulv og vegger, samt elektriske varmekabler.



Badstue i tilknytning til bad i underetasjen.



På tomten er det oppført et drivhus på 5 m² for den hageinteresserte.



En frittstående utebod på 9 m² gir rikelig med ekstra lagringsplass.



Beliggenheten i en blindvei sikrer lite trafikk og et rolig bomiljø.



Plantegning





2. Etasje



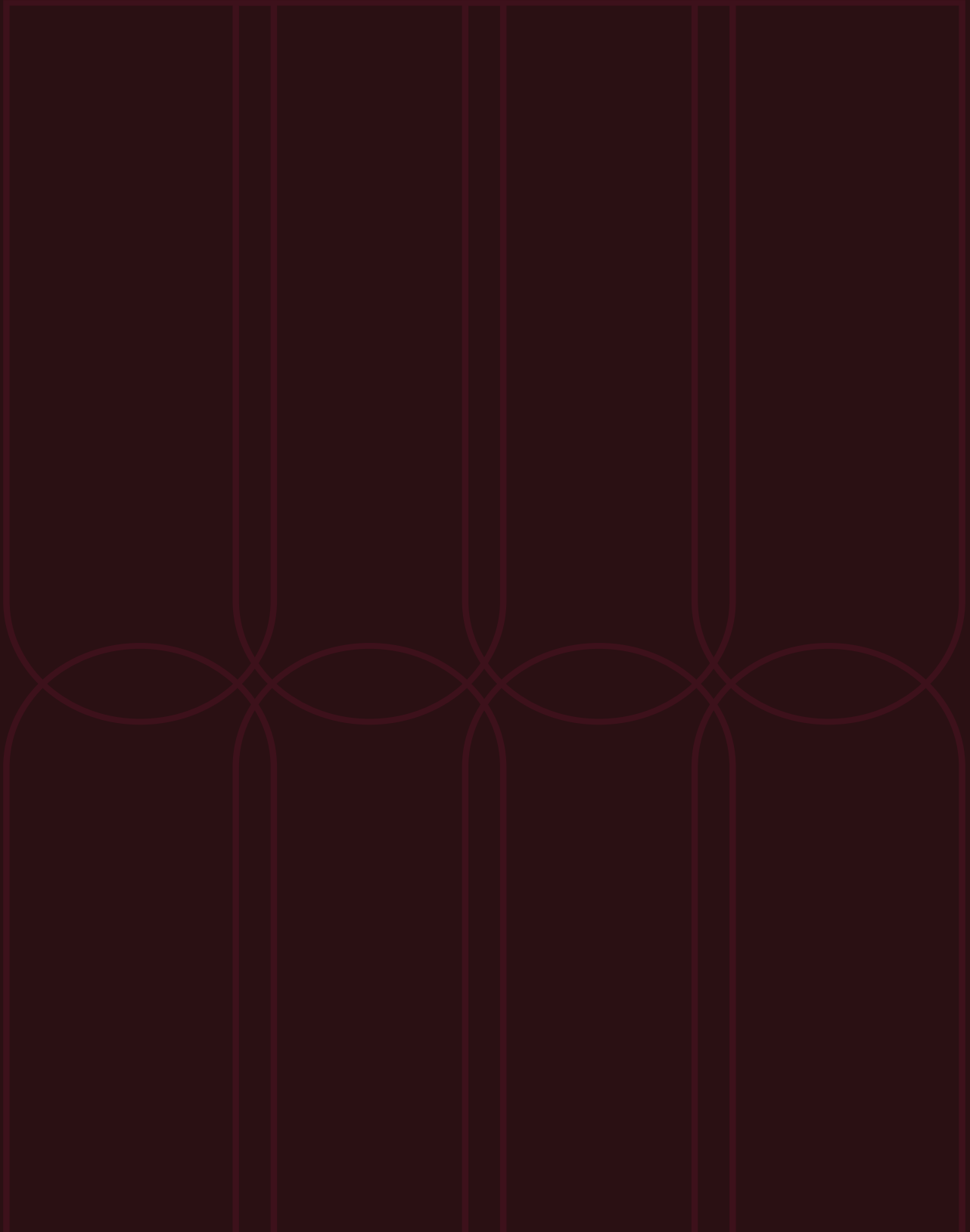
1. Etasje



Dette Er Ikke En Teknisk Tegning. Avvik Kan Forekomme. Romnavn Kan Avvike Fra Godkjent Bruk.

MOVEIEN 15

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 900 000

Omkostning kjøper

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

147 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

148 590 (Omkostninger totalt)

6 048 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 048 590

Verditakst

Kr 5 900 000

Kommunale avgifter

Kr 36 466 (2026)

Informasjon: De kommunale avgiftene for 2025 var kr 37 088,79.

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

Årsprognose for 2026:

- Vann: kr 8 458,09

- Avløp: kr 10 487,72

- Renovasjon: kr 6 700,-

- Feiing: kr 630,-

- Eiendomsskatt: kr 10 190,-

Totalt: kr 36 465,81

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Eiendommen har Altiboks som leverandør for TV og internett. Kjøper må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 155 681 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 622 723 (2024)

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

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Ankenes, med en flott panoramautsikt over Narvik by, havnen, inn Beisfjorden, Fagernesfjellet og de omkringliggende fjellene. Med skog og mark som nærmeste nabo, starter turstien rett utenfor døren – ideelt for lufteturer med hunden eller en ettermiddagstur med familien.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til både Ankenes skole og flere barnehager. For fritidsaktiviteter ligger Ankeneshallen og idrettsanlegg kun en kort spasertur unna. Dagligvarehandelen kan også gjøres til fots.

Området er preget av lite gjennomgangstrafikk. For et utvidet servicetilbud er det en kort kjøretur til Thon Senter med butikker og apotek. Bussforbindelse er lett tilgjengelig fra Ankenes kirke, og tar deg enkelt til Narvik sentrum.

Parkering

Eiendommen har en stor enkel garasje i underetasjen med motorisert leddport.

I tillegg er det plass til tre biler på egen tomt, og garasjen er utstyrt med elbillader.

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: 1032 m²

Eiet tomt på 1 032 m² (Kilde: Matrikkel). Tomten ligger i relativt skrånende terreng og er opparbeidet med hage, bed, bærbusker og et drivhus. Det er forstøtningsmur av betongstein langs oppkjørselen. Grensene ble justert og oppmålt i 2019. Grensen mot nordvest er nøyaktig oppmålt, mens de øvrige grensene er middels nøyaktige.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for bolig datert 22.06.1976. 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 i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Godkjenning for skifting av vinduer datert 01.07.1975.
- Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for oppføring av veranda med tak datert 20.06.2014. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Byggeår for verandaen er 2014.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. I underetasjen er opprinnelig matbod og WC slått sammen og innredet til bad og badstue. Matbod er på tegningene godkjent som tilleggsdel, og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er

normalt søknadspliktig. Videre er opprinnelig salong og hobbyrom innredet som soverom, og det opprinnelige badstuerommet benyttes i dag som bod. I 1. etasje er et opprinnelig soverom omgjort til vaskerom. Vegger mellom opprinnelig kjøkken og grovkjøkken, samt vegger mellom hall og stue/spisestue, er fjernet for å etablere åpne løsninger. Endringer som berører bærende konstruksjoner kan være søknadspliktig.

Boligen disponeres i dag med totalt fire soverom, hvorav to er innredet i rom som på opprinnelige, kommunalt godkjente byggetegninger fra 1975 er benevnt som henholdsvis salong og hobbyrom i underetasjen.

Megler har gjennomgått tilgjengelig byggesaksdokumentasjon, herunder godkjente byggetegninger, byggetillatelse og ferdigattest. På bakgrunn av foreliggende dokumentasjon fremstår det som at rommene "salong" og "hobby" er godkjent som hoveddel/oppholdsrom, og ikke som tilleggsdel (bodareal). Det er heller ikke funnet opplysninger i byggesaken som tilsier at rommene er unntatt fra bruk til varig opphold.

Etter meglers vurdering synes rommene derfor å kunne benyttes som soverom, forutsatt at de tilfredsstillere relevante krav til blant annet areal, dagslysforhold, ventilasjon og rømningsmuligheter. Megler har ikke foretatt tekniske undersøkelser eller kontrollmålinger av disse forholdene.

For å oppnå full formell samsvar mellom dagens bruk og rommenes funksjon, anbefales det at rommene eventuelt omsøkes til soverom overfor kommunen dersom kjøper ønsker dette.

Opplysningene bygger på tilgjengelig dokumentasjon innhentet fra kommunen. Det tas forbehold om at ytterligere opplysninger, dokumentasjon eller kommunale vurderinger kan gi et annet resultat enn det som fremkommer av meglers undersøkelser. Kjøper oppfordres til selv å foreta de undersøkelser

vedkommende finner nødvendige.

Salong og hobby i underetasjen:

Boligen disponeres i dag med totalt fire soverom, hvorav to er innredet i rom som på opprinnelige, godkjente byggetegninger er benevnt som salong og hobbyrom i underetasjen.

Megler har gjennomgått tilgjengelig byggesaksdokumentasjon, herunder godkjente tegninger, byggetillatelse og ferdigattest. På bakgrunn av foreliggende dokumentasjon fremstår rommene som del av boligens hoveddel. Rommene benyttes i dag som soverom.

Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser dersom rommenes godkjenningsstatus eller bruk er av vesentlig betydning for kjøpet.

Eiendommen overtas slik den fremstår ved visning og overtakelse. Kjøper overtar risikoen for eventuelle fremtidige krav, pålegg, søknadsplikt, bruksendringer eller utbedringer som måtte følge av offentlige myndigheters vurderinger av rommenes bruk eller godkjenningsstatus.

På eiendommen er det også oppført en frittstående utebod (9 m²) og et drivhus (5 m²).

Uthuset:

Kommunen har opplyst at uthuset er oppført over regulert byggegrense og at tiltaket derfor er søknadspliktig. Det kan søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen, og kommunen har også opplyst at det kan være grunnlag for en planprosess for endring eller fjerning av byggegrensen i området.

Det er ikke søkt om dispensasjon eller annen godkjenning for forholdet. Eiendommen selges slik den fremstår, og kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til videre behandling av forholdet overfor offentlige myndigheter.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 22.06.1976.

Innhold

Eneboligen består av følgende rom:

Underetasje: Entré, to soverom (salong og hobby i byggetegning), bad, badstue og bod.

1. etasje: Kjøkken, stue, to soverom, bad og vaskerom.

Veranda, balkonger og plattinger på til sammen 113 m².

Boligen har integrert garasje på 31 m² i underetasjen.

På eiendommen er det finnes også en frittstående utebod på 9 m² og et frittstående drivhus med gulvareal på 5 m².

Areal

BRA - i: 214 m²

BRA - e: 40 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 254 m²

TBA: 113 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

Underetasje

BRA-i: 87 m² Entré, gang, to soverom, bod, badstue, bad 1. etasje

BRA-i: 127 m² Kjøkken, stue, to soverom, vaskerom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

113 m² Veranda, balkonger og plattinger

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 31 m² Garasje

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Bod

Ikke målbare arealer

Eiendommen har 5 m² ikke måleverdig areal (ALH) i drivhus.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

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

Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og

godkjente byggemeldte tegninger.

1. etasje:

Soverom 3 er omgjort til vaskerom. Opprinnelig kjøkken og grovkjøkken er slått sammen til ett større kjøkken, og vegger

mellom hall og spise-/stuedel er åpnet opp.

Underetasje:

Rom benevnt som salong og hobbyrom på godkjente tegninger er omgjort til soverom. Rom benevnt som badstue er i dag

benyttet som bod, mens rom benevnt som matbod og WC er omgjort til bad og badstue.

Registrerte endringer er ikke kontrollert opp mot eventuelle godkjenninger, søknader eller byggesaksdokumentasjon.

Standard

En romslig enebolig fra 1976 fordelt over to plan, med fire soverom, to bad og et samlet uteareale på over 100 kvadratmeter terrasse og plattinger. Boligen er gjennomgripende oppgradert i perioden 2013–2017: innvendige overflater, nye innerdører, nytt kjøkken, nytt bad i 1. etasje, rør-i-rør-system, elektrisk anlegg og varmekabler. Det som virkelig skiller denne eiendommen er utsikten – store vindusflater i stuen vender mot fjorden og byen på den andre siden, og terrassen mot sør og vest gir fri sikt over fjordlandskapet. Selger beskriver gode solforhold på terrassene. Planløsningen er åpnet opp fra opprinnelig tegning: kjøkken og grovkjøkken er slått sammen til ett stort kjøkken, og veggene mellom hall og spise-/stuedel er fjernet. Resultatet er en luftig og åpen 1. etasje med god romfølelse. Underetasjen rommer entré, to soverom, bad, badstue og bod, og har integrert garasje med motorisert leddport.

Entré (underetasje):

Adkomsten til boligen skjer via underetasjen, der en stål/aluminiums ytterdør med glassfelt og sidefelt møter deg.

Entréen er romslig og godt gjennomtenkt, med flislagt gulv og god takhøyde. Herfra leder en gang videre til soverommene, badet og badstuen, og en åpen trapp

med lakkerte trappetrinn og midtvange fører opp til 1. etasje. Trappeveggen er kledd med murtforblending, noe som gir overgangen mellom etasjene et distinkt preg. Garasjen har utvendig adkomst.

Soverom (underetasje):

Underetasjen har to soverom (opprinnelig salong og hobbyrom benyttes som soverom), begge oppgradert med nye overflater og innerdører i perioden 2013–2017. Det ene soverommet er det største av de to og har skyvedørsgarderobe med speilfront, god plass for oppbevaring eller hobbyrom bak skyvedørene – plass til dobbeltseng og skrivebordshjørne. Vinduene vender mot fjorden og gir utsikt over vann og fjell. Det andre soverommet er litt mindre, men fullt brukbart som gjesterom eller barnerom, med skyvedørsgarderobe og to vinduer.

Bad (underetasje):

Badet i underetasjen ble etablert i 2013 og har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler.

Innredningen består av to servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Badstue (underetasje):

Vegg i vegg med badet ligger badstuen, innredet i badstupanel med trevirke-konstruksjon og badstueovn. Gulvet er flislagt. Glassdøren inn til badstuen er synlig fra badet og gir rommet en eksklusiv karakter.

Kombinasjonen bad og badstue i underetasjen gjør denne etasjen godt egnet for gjester eller som en selvstendig privat sone.

Stue:

Oppe i 1. etasje åpner boligen seg. Stuen er bred og strekker seg langs hele den ene siden av huset, med store vindusflater som slipper fjorden og fjellene inn i rommet. Selger beskriver utsikten mot havna og byen som et av eiendommens fremste kvaliteter, og bildene bekrefter dette: fra sofakroken ser du rett ut over fjordlandskapet. En ny vedovn er montert i stuen og gir rommet varme utover det elektriske anlegget kan tilby.

Elementpipe med to pipeløp og keramisk røykrør. Fra stuen er det utgang til terrassen via skyvebalkongdør. Parkett i stuen er noe slitt med mindre riper og skjøter som har glidd fra hverandre.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet er åpent mot stuen og strekker seg som et langt gallerikjøkken med benk og skap på begge sider. Innredningen fra IKEA ble montert i 2016 og har glatte fronter med laminat benkeplate fra Kvik. Utstyrt med kjøleskap, fryseskap, platetopp, mikro og stekeovn, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskinen er integrert. Mot den ene vegg er det overskap i treverk-finish, mot den andre hvite underskap med mørk benkeplate. Kjøkkenet mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin og oppvaskkum, noe som bør utbedres. Balkongdør fra kjøkkenet gir utgang til terrassen.

Soverom (1. etasje):

I 1. etasje er det to soverom, begge med oppgraderte overflater og nye innerdører fra perioden 2013–2017. Det ene soverommet har skyvedør og er det mest private av de to. Begge rommene har vinduer med utsikt mot fjell og omgivelser. Soverommene ligger samlet i den private delen av etasjen, adskilt fra stue og kjøkken via gangen.

Bad (1. etasje):

Badet i 1. etasje er nytt og ble etablert i 2007. Veggene har baderomsplater og taket himlingsplater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Innredningen har to servanter og dusjkabinett. Veggmontert toalett. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom (1. etasje):

Vaskerommet er omgjort fra et opprinnelig soverom og ligger praktisk til i 1. etasje, vegg i vegg med soverommene. Rommet har innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Veggene har malte plater og taket himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Ventilasjon er naturlig gjennom ventil i vindu.

Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Terrasser:

Utearealet er eiendommens store bonus. Totalt terrasse- og balkongareal på over 100 kvadratmeter fordelt på veranda, balkonger og plattinger i trevirke. Verandaen på ca. 24 m² med glassrekkverk er oppført i perioden 2013–2017 og vender mot fjorden med fri sikt over vann, by og fjell. Selger beskriver gode solforhold og at terrassene er skjermet for vind. Terrassen på baksiden av huset er større og mer tilbaketrukket, med direkte tilgang til hagen og drivhuset. Uteplassene har vedlikeholdsbehov.

Overflater:

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Tapet, malte plater, trepanel, fliser, murtforblending og malstrie.

Himling: Malte plater, panel og himlingsplater.

Lagring:

Innvendig bod i underetasje (omgjort fra badstue).

Utvendig lagringsbod under veranda med tett tak.

Integrert garasje i underetasje med betonggulv, vegger av mur-/lettklinkerblokker, innkledd himling og leddport med motorisert portåpner. Frittstående drivhus med aluminiumsrammer og transparente platefelt.

Frittstående utebod med trekonstruksjoner, stående trekledning og saltak tekket med takshingel.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgopp-gaven.

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

det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

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

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

* Pendellampe over spisebord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Eidstø AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Ofoten bygg og vedlikehold AS

Beskrivelse av arbeidet: Gjelder bad i 1.etg etablert i 2014
Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja.

Beskrivelse: Membran lagt bak fliser på vegg og gulv. Ny sluk i dusj.

Er arbeidet bygget meldt?

Nei.

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Kristian Kristiansen AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av deler av stikkledning

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Bravida AS, Imes AS, Haneseth

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikrings skap og kurset, installering elektro i 1.etg inkl bad, el bil lader i garasje
Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

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

Ja.

Kontroll av elektrisk anlegg 28.10.25

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Easee

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Ufaglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av terrasse med bod under

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

Ja.

Tilstandsvurdering var utført når vi kjøpte boligen i 2012

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklærings skjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklærings skjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

2017:

- Innvendige overflater oppgradert og nye innerdører montert (unntatt vaskerom og bad i andre etasje)
- Planløsning endret med åpen løsning mellom kjøkken og stue
- Yttervegger etterisolert med ca. 7 cm og kaldloft etterisolert med ca. 20 cm
- Byttet vinduer og dører til 3-lags energiglass (med unntak av fire store stuevinduer), samt montert skyvedør til veranda
- Oppført veranda på ca. 3 x 8 meter med glassrekkverk og lagringsbod under
- Installert rør-i-rør-system med egen stoppekran
- Lagt nye varmekabler i bad og gang i første etasje

- Montert elbillader i garasje
- Ny, godkjent vedovn montert i stue

2016:

- Nytt kjøkken fra IKEA montert, benkeplate fra Kvik

2015:

- Etablert drenering og grøfter på en kortside og oversiden av huset, samt utskiftning av deler av stikkledning utført av Kristian Kristiansen AS

2014:

- Etablert bad med membran bak fliser på vegg og gulv, samt nytt sluk i dusj utført av Ofoten bygg og vedlikehold AS

2013:

- Etablert nytt bad og badstue i underetasje

2012:

- Sikringsskap skiftet og betydelige oppgraderinger av elektrisk anlegg utført med samsvarserklæring, utført av Bravida AS, Imes AS og Haneseth

Byggemåte

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

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

ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.06.2026.

Bygning:

Enebolig oppført i 1976 med konstruksjonsløsninger og byggemetoder som var vanlige på oppføringstidspunktet. Bygningen har 1. etasje og underetasje. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende/stående bordkledning og pussede overflater som fasade. Yttervegger er etterisolert med ca. 7 cm. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong. Vegger i rom under terreng har plater, panel og betong/mur. Bygningen har grunnmur kombinert med lettklinkerblokker/betongstein. Byggegrunnen er ukjent. Forstøtningsmurer er av betongstein.

Tak:

Taktekkingen er av pappshingel. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av trevirke, og kaldloft er etterisolert med ca. 20 cm isolasjon. Nedløp og beslag er i metall.

Pipe/Ildsted:

Boligen har elementpipe med 2 pipeløp med keramisk røykrør. Det er en vedovn og sotluke/feieluke. Ny vedovn i stue ble montert og er opplyst kontrollert/godkjent av installatør.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer ble byttet til 3-lags energiglass i ca. 2012, med unntak av fire store vinduer i stue.

Dører:

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør med glassfelt og sidefelt, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Innvendig har boligen malte fyllingsdører med og uten glassfelt, samt en skyvedør inn til et soverom. Dører ble byttet til 3-lags energiglass, og det ble montert skyvedør til veranda. Nye innerdører ble

montert i perioden 2013-2017, med unntak av vaskerom og bad i 1. etasje.

Trapper/adkomst:

Utvendige trappetrinn fra veranda/platting er konstruert i trevirke. Innvendig har boligen trapp med midtvange og lakkerte trappetrinn.

Balkong/terrasse:

Veranda, balkonger og plattinger er konstruert i trevirke. En veranda på ca. 24 m² (3 x 8 meter) med glassrekkverk og lagringsbod under med tett tak er oppført. Totalt terrasse- og balkongareal (TBA) er 113 m².

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber/metall. Rør-i-rør-system med egen stoppekran ble installert i perioden 2013-2017. Skjulte vannledninger er av ukjent type. Avløpsrør er av plast, og skjulte avløpsledninger er av ukjent type. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2001.

Ventilasjon:

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Bad i 1. etasje og bad i underetasje har elektrisk styrt vifte. Vaskerom har naturlig ventilerer gjennom ventil i vindu. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av varmepumpe, vedovn og elektriske varmekabler på bad i 1. etasje, bad i underetasje og i gang i 1. etasje. Det er montert elbillader i garasje.

Garasje:

Integrert garasje beliggende i underetasje/sokkeletasje av boligen. Garasjen er oppført med gulv av betong og vegger av mur-/lettklinkerblokker. Himling er innkledd og garasjen er etablert med leddport med motorisert portåpner.

Drivhus:

Frittstående drivhus oppført med lett konstruksjon bestående av aluminiumsrammer og transparente platefelt. Drivhuset er plassert på enkel fundamentering/sokkel.

Bod:

Frittstående utebod oppført med trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning og saltak tekkt med takshingel. Boden fremstår med enkel standard og benyttes hovedsakelig til lagring og oppbevaring. Bygget er plassert i tilknytning til terrasse-/hageområde.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg fremstår som delvis rehabilitert og oppgradert over tid. Sikringsskap ble skiftet i 2012, og det er utført betydelige oppgraderinger av anlegget med dokumenterte arbeider. Det er fremlagt samsvarserklæringer, kontrollrapporter og fakturaer for deler av utførte arbeider. Deler av anlegget kan fortsatt være av eldre dato. Boligen har både skjulte og åpne elektriske installasjoner. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer.

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

- Ja

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

- Ja. Samsvarserklæring eksisterer.

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

- Ja. Det foreligger DLE-kontrollrapport innenfor de siste 5 år samt samsvarserklæringer for deler av utførte elektriske arbeider. Dokumentasjonen omfatter ikke nødvendigvis hele anlegget.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele

eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Ut fra registrert takvinkel var dette et krav da taket ble renoveret. Det mangler plattform feier. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Plattform for feier må monteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Trevirke og trepaneler fremstår værslitt med oppsprekking enkelte steder. Balkongen er utført som utkraget konstruksjon, noe som erfaringsmessig gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen. Råteskadete konstruksjoner må skiftes ut. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Registrerte skader og værslitasje kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen. Utkragede balkonger har ofte begrenset inspeksjonsmulighet og økt risiko for skjulte skader og redusert bæreevne over tid. Skadde og værutsatte bygningsdeler bør kontrolleres nærmere og nødvendige utbedringer utføres. Videre anbefales vedlikehold og eventuell utskifting av skadet trevirke for å begrense videre skadeutvikling.

- Vaskerom 1. etasje - Overflater gulv | Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Målinger viser at det ikke er fall til sluk. Det er registrert ca. 10 mm motfall fra sluk mot dør. Hjørner på gulvbelegg er ikke kjemisk sveiset, og det er benyttet silikon i hjørneoverganger. Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall. Motfall kan medføre at vann ikke ledes til sluk. Manglende kjemisk sveising i hjørner gir økt risiko for utettheter og fuktpåvirkning i konstruksjonen. Fallforhold

og tettesjikt må utbedres med fagmessig utførelse for å redusere risiko for fuktskader.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Andre tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Taktekking bør rengjøres/vedlikeholdes.

- Veggkonstruksjon | Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Musesperre må etableres. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er begrenset vurdert. Inspeksjon er kun utført fra tilgjengelig luke. Det er av sikkerhetsmessige årsaker ikke utført nærmere inspeksjon av kaldt loft, da tilkomst og fast gulv mangler. Andre tiltak: Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til takkonstruksjonens tilstand, da hele konstruksjonen ikke har vært tilgjengelig for vurdering. Eventuelle skjulte avvik eller skader kan derfor ikke utelukkes. Lufting/ventilering bør forbedres. Det anbefales å etablere sikker tilkomst og tilfredsstillende inspeksjonsmuligheter dersom det er behov for nærmere undersøkelser eller ved mistanke om avvik/skader.

- Vinduer | Enkelte vinduer/omramming lister har avskallet maling/små skader i overflater 1.etasje: Ett soveromsvindu og baderomsvindu tar i karm ved åpning/lukking. Ett vindu ved kjøkken har skade i karm.

Underetasje: Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Utvendige beslag på vinduer i murvegg er ikke fagmessig utført. Det er også registrert skader på enkelte karmen og utvendige vinduslister. Tiltak: Forholdene kan medføre redusert funksjon, økt slitasje og risiko for fuktinntrengning ved mangelfull tetting og beslagutførelse. Vinduer og beslag bør justeres og utbedres ved behov. Skadde karmen og vinduslister bør vedlikeholdes eller skiftes ut.

- Dører | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Beslagsløsninger på enkelte dører er ikke fagmessig utført. Balkongdør ved kjøkken har beslag som går mot terskel og ikke inn i beslagsspor i terskel. Det er registrert avskrapet maling på dørkarm. Heve-/skyvedør har skade i pakning. Hovedytterdør mangler synlig beslag under terskel. Tiltak: Mangelfulle beslag kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Skadde pakninger kan gi redusert tetthet og funksjon. Beslag bør utbedres med fagmessige og godkjente løsninger. Skadet pakning bør skiftes, og utsatte overflater bør vedlikeholdes.

- Utvendige trapper | Konstruksjonene har registrerte skjevheter. Tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold og utbedring av registrerte skjevheter.

- Andre utvendige forhold | Det er registrert skjevheter i gjerde. Enkelte fundamenter til gjerdestolper er løse eller skadet. Tiltak: Forholdet kan medføre redusert sikkerhet og stabilitet. Løse og skadde fundamenter bør utbedres og gjerdet rettes opp ved behov.

- Overflater | 1 etasje: Parkett er noe slitt med mindre skader og riper i overflaten. Det er noe gjenstående arbeid med listverk og avslutninger mellom gulv og dørterskler. Dørlist til stuedør er for kort. Enkelte gulvskjøter har glidd fra hverandre. Det er registrert hull etter skruer/spiker på vegg i soverom, samt antydning til knirk i enkelte gulvoverflater. Underetasje: Det er registrert oppsprukne gulvoverflater, mindre skader og sprekker i skjøter. Bod er ombygget fra tidligere badstue,

og overflater fremstår med ulik sammensetning og tilstand, samt noe gjenstående arbeid. Det er registrert bom i enkelte fliser i gang/entre, men ingen indikasjon på løse fliser. Tiltak: Forholdene er hovedsakelig relatert til normal slitasje, alder og utførelse, men enkelte forhold kan gi redusert estetisk uttrykk og funksjon. Overflater og listverk bør vedlikeholdes og ferdigstilles ved behov. Skadde overflater og åpne skjøter bør utbedres for å begrense videre slitasje.

- 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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert skjevheter og nivåforskjeller i gulv/etasjeskillere utover standardens anbefalte toleranser for måleavvik. Det er målt høydeforskjell på 17 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet i gang 1. etasje. På soverom i underetasje er det målt 10 mm over 2 meter og 15 mm gjennom hele rommet. På soverom/kontor i underetasje er det målt 18 mm over 2 meter og 26 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i standardens krav til måleavvik. Andre tiltak: Registrerte skjevheter kan påvirke opplevd planhet, møblering og bruksegenskaper. Avvikene kan skyldes byggeutførelse, setninger, aldring, deformasjoner eller naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Årsaken er ikke nærmere undersøkt som del av befaringen. Det anbefales videre oppfølging dersom det observeres pågående bevegelser, økende skjevheter eller andre symptomer som indikerer endringer i konstruksjonen. Eventuelle tiltak vil avhenge av årsak og ønsket standard.

- Pipe og ildsted | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast stein har sprekker. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Innvendige trapper | Trappen har noe slitasje med registrerte riper og hakk i trinn. Det er også registrert noe

knirk i trappen. Tiltak: Slitasje og bevegelser i trappen kan gi redusert estetisk uttrykk. Knirk kan skyldes bevegelser/slitasje i innfestinger og konstruksjon. Overflater bør vedlikeholdes ved behov. Knirk og eventuelle løse forbindelser kan etterstrammes eller utbedres ved behov.

- Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert mindre skader i enkelte dørkarmer. Dør til soverom tar i karm/terskel ved åpning og lukking. Boddør mangler belistning på innsiden. Andre tiltak: Forholdene kan gi redusert funksjon og økt slitasje ved bruk. Manglende belistning gir uferdig utførelse. Dør bør justeres ved behov. Skadde karmer og manglende belistning bør utbedres.

- Vannledninger | Rørkurser er ikke merket og rørfortegnelse mangler. Innvendig hovedstoppekran/vannstoppekran har dårlig funksjon ved stenging og fungerer ikke tilfredsstillende. Tiltak: Manglende merking og rørfortegnelse vanskeliggjør identifisering av rørføringer og avstengning ved vedlikehold, lekkasjer eller andre hendelser. Stoppekran med redusert funksjon kan medføre utfordringer med rask og sikker avstengning av vann ved lekkasje eller behov for service. Det anbefales å etablere merking av rørkurser og utarbeide rørfortegnelse. Innvendig stoppekran anbefales kontrollert, reparert eller skiftet ut slik at tilfredsstillende funksjon oppnås.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger - Avløpsrør og sluk i bod er av eldre type. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Når innvendige avløpsledninger har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, tilstopping, lekkasjer og korrosjon, noe som kan føre til vannskader og driftsproblemer. For å redusere risikoen bør avløpsrørene

inspiseres jevnlig, for eksempel med kameraundersøkelse, for å avdekke slitasje eller skader. Ved tegn til svekkelse bør utbedring eller utskifting vurderes for å sikre et velfungerende avløpssystem

- Varmesentral | Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

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

- Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mer enn halvparten av forventet levetid på eldre drenering er overskredet. Det er registrert at utvendig tettesjikt ikke er klemt i topp og stedvis er avsluttet under terreng. Andre tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre drenering og registrerte avvik ved tettesjikt medfører økt risiko for redusert bortledning av fukt og vann mot konstruksjonen. Mangelfull avslutning av tettesjikt kan redusere løsnings funksjon og øke risikoen for Fukt inntrenging/fuktbelastning mot underliggende konstruksjoner. Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av drenering og utvendig fuktsikring. Utbedring av tettesjiktet avslutninger og innfesting bør vurderes for å opprettholde tilfredsstillende fuktsikring.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekke dannelser. Grunnmur er foret ut innvendig, noe som medfører begrensede inspeksjonsmuligheter og ingen mulighet for full vurdering av grunnmurens tilstand. Eventuelle sprekker eller skader i grunnmur til boligen kan derfor ikke utelukkes. Utvendig er store deler av grunnmur tildekket av veranda, noe som ytterligere begrenser inspeksjonsmulighetene. Det er registrert

sprekker i grunnmur i garasje. Tiltak: Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til grunnmurens tilstand. Eventuelle skjulte sprekker, skader eller andre forhold kan ikke utelukkes. Registrerte sprekker i garasjegrunnmur kan være bevegelser, setninger eller normal aldring av konstruksjonen. Det anbefales videre oppfølging og nærmere undersøkelser dersom det observeres tegn til bevegelser, økende sprekke dannelser eller andre forhold som gir mistanke om utvikling i konstruksjonen. Sprekker må utbedres

- 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. Gjenstående stikkledninger har passert halvparten av forventet levetid. Andre tiltak: Stikkledninger med høy alder har økt sannsynlighet for slitasje, redusert funksjon og skader sammenlignet med nyere installasjoner. Risikoen for feil og behov for utskifting øker normalt med alder og bruk. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av stikkledningene. Fremtidig utskifting eller oppgradering bør påregnes som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

- Kjøkken 1. etasje - Overflater og innredning | Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, som er et krav ut fra byggetidspunkt/alders på kjøkkenet. Det er heller ikke påvist lekkasjedeteksjon/lekkasjestopper ved oppvaskmaskin og oppvaskkum, som er et krav ut fra byggetidspunkt/alders på kjøkkenet. Det er registrert mindre hakk/riper i benkeplate samt mindre svelling i benkeplate ved bakre høyre hjørne ved vask. Komfyrvakt må monteres. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Tiltak: Manglende komfyrvakt og lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for henholdsvis brann- og vannskader sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Registrerte skader og svelling i

benkeplate medfører redusert overflatekvalitet og er forenlig med normal bruksslitasje og lokal fuktpåvirkning over tid. Det må etableres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon/lekkasjestopper for å oppnå et sikkerhetsnivå mer i tråd med dagens krav. Utbedring eller utskifting av skadet benkeplate bør vurderes ved behov.

- Vaskerom 1. etasje - Overflater vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i våtsone ved utslagsvask. Det er også registrert blæret tapet/strie på overflater. Andre tiltak: Vindu i våtsone er utsatt for økt fuktbelastning og kan medføre risiko for fuktskader over tid. Blæret tapet/strie kan indikere fuktpåvirkning eller svikt i underlag/overflatebehandling. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov.

- Vaskerom 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke synlig membran bak våtsone ved servant, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. 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. Manglende synlig membran og høy alder på membranløsningen gir usikkerhet rundt tetthet og økt risiko for fuktpåvirkning/skjulte skader i konstruksjonen. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved oppgradering eller rehabilitering anbefales etablering av dokumentert og fagmessig utført tettesjikt.

- Vaskerom 1. etasje - Sanitærutstyr og innredning | Deler av benkeplate er løs. Tiltak: Lokal utbedring

- Vaskerom 1. etasje - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør

etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Bad 1. etasje - Overflater vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Baderomsplater er montert uten bunnprofil slik monteringsveiledningen krever. Det er ukjent om plateskjøter i våtsoner er silikonert, samt om veggplater er forseglest i underkant. Det er ikke silikonert mellom sokkelflis og veggplater. Vindu er plassert i våtsone til dusj. Tiltak: Mangelfull utførelse og usikker tetting gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Vindu i våtsone er ekstra utsatt for fuktbelastning. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering anbefales fagmessig utførelse og dokumenterte løsninger for tettesjikt og overgangsdetaljer. Det er montert tett dusjkabinett som tiltak.

- Bad 1. etasje - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det må foretas utbedring av fallforhold. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Bad 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse. Andre 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. Tettesjikt bak innebygd sistene må undersøkes nærmere.

- Bad 1. etasje - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Innredning fremstår noe slitt, og det er registrert hakk i servant. Andre tiltak: Manglende

synliggjøring av lekkasje kan medføre at eventuelle vannskader oppdages sent. Slitasje og skader på innredning og servant er hovedsakelig av estetisk karakter. Det anbefales etablering eller kontroll av løsning for lekkasjevarsling fra innebygget sisterner. Slitte/skadde overflater kan vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

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

- Badstue underetasje - Overflater og konstruksjon | Det er påvist indikasjoner på feil utførelse av konstruksjoner i rommet. Det er ukjent om anbefalt luftespalte bak badstupanel på ca. 10–20 mm er opprettholdt, da det ikke er synlig luftespalte i underkant av panel. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Mangelfull tilluft og usikker luftespalte bak panel kan gi redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og redusert levetid. Det anbefales å kontrollere ventilasjonsløsningen nærmere samt undersøke om nødvendig luftespalte bak panel er etablert.

- Bad underetasje - Overflater gulv | Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist riss/sprekker i flisfuger. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. I fremlagt sjekklister er det oppgitt fall på 1:100/1:50, men utførte målinger viser avvik fra oppgitt utførelse. Utførelse av tettesjikt/membran ved dør er usikker da det ikke foreligger dokumentasjon på oppkant eller utførelse ved terskel Andre tiltak: Avvikende fallforhold og usikker tettesjikt-løsning gir økt risiko for at vann ikke ledes til sluk og for fuktinntrengning i konstruksjonen. Riss i fuger kan bidra til økt fuktbelastning over tid. Forholdet bør følges opp med

jevnlige kontroll. Ved rehabilitering anbefales fagmessig utført falloppbygging og dokumentert tettesjikt-løsning iht. gjeldende krav og anbefalinger.

- Bad underetasje - Sluk, membran og tettesjikt | Membranen bak innebygde sisterner har ukjent utførelse. Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Bad underetasje - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

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

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Opplytningen over er ikke uttømmende og du oppfordres

til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

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

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

Øvrig informasjon

Adresse

Moveien 15, 8520 ANKENES

Gnr. 45, bnr. 225, ideell andel 1/1
i Narvik kommune.

Selger

Bjørn Tony Olof Dahl og Margrete Helene Breivik Dahl

Eiendommens forsikring

Forsikringsselskap If

Polisenummer fellesforsikring: 1242884

Energiklasse

D

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisitet, varmpumpe og vedfyring. Boligen er utstyrt med en varmpumpe og en nyere, godkjent vedovn montert i stuen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulv på bad og gang i første etasje, samt på bad i underetasjen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 199,24 kWh/kvm. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til bolig.

Eiendommen omfattes av en eldre reguleringsplan, «Reguleringsplan for Ankenes», vedtatt 13.06.1968.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2017-2028, vedtatt 02.02.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

I henhold til kommuneplanen gjelder den foran eldre reguleringsplaner ved motstrid.

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>

Eiendommen berøres av hensynssone H370: Høyspenningsanlegg. Ifølge kommuneplanens bestemmelse § 5.16 skal det ved planlegging av tiltak tas hensyn til fare knyttet til høyspente kraftlinjer, slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

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

Tinglyste heftelser

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

1806/45/225:

20.03.1969 - Dokumentnr: 400724 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1806 GNR: 45 BNR: 9

01.01.2020 - Dokumentnr: 520899 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 1805 GNR: 45 BNR: 225

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Adkomst over privat vei cirka siste 20 meter inn til eiendommen. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Utleie

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

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,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver 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.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport datert 04.06.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart

- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 67 850,00
 Grunnpakke kr 5 500,00
 Markedspakke kr 18 750,00
 Oppgjørshonorar kr 12 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 7 990,00
 Visning kr 2 500,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 34 995,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 150 485,00
 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

13.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

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

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

MOVEIEN 15

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Narvik	
Oppdragsnr.	
06260020	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Margrete Helene Breivik Dahl	Bjørn Tony Olof Dahl
Gateadresse	
Moveien 15	
Poststed	Postnr
ANKENES	8520
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	4
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	If
Polise/avtalenr.	1242884

Document reference: 06260020

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: MHBD, BTOD

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjelder bad i 1.etg etablert i 2014
Arbeid utført av	Ofoten bygg og vedlikehold AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Membran lagt bak fliser på vegg og gulv. Ny sluk i dusj.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av deler av stikkledning.
Arbeid utført av	Kristian Kristiansen AS

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet sikringsskap og kurset, installering elektro i 1.etg inkl bad, el bil lader i garasje
Arbeid utført av	Bravida AS, Imes AS, Haneseth

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Kontroll av elektrisk anlegg 28.10.25
-------------	---------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Easee
-------------	-------

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

Bygging av terrasse med bod under

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering var utført når vi kjøpte boligen i 2012

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: 06260020

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margrete Dahl	dd3c4579de7874dc16789 087abe0c9fa6b0b8694	16.05.2026 07:46:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Tony Dahl	a126c0b4f9c6a82465dc8 3c357d5295503133374	16.05.2026 07:45:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 06260020

- 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
 Moveien 15, 8520 ANKENES
 NARVIK kommune
 # gnr. 45, bnr. 225

Markedsverdi

5 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 21570-1231

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UD1163

Autorisert foretak: Eidstø AS

Sertifisert Takstingeniør: Harry Andreas Eidstø

Vår ref: Harry Andreas
Eidstø



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

Norsk takst

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



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

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

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

Eidstø AS

Rapportansvarlig

Harry Eidstø

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING:

Taktekkingen er av pappshingel.

NEDLØP OG BESLAG:

Nedløp og beslag i metall.

VEGGKONSTRUKSJON:

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

TAKKONSTRUKSJON:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av trevirke.

VINDUER:

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

YTTERDØRER OG BALKONGDØRER:

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør med glassfelt og sidefelt, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

UTVENDIGE TRAPPER:

Trappetrinn fra veranda/platting.

Konstruert i trevirke

BALKONGER OG TERRASSER:

Veranda, balkonger og plattinger er konstruert i trevirke.

Gjerde konstruert trevirke, mot nabotomt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat og fliser. Veggene har tapet, malte plater, trepanel, fliser murtforblending og malstrie. Innvendige tak har malte plater, panel og himlingsplater.

ETASJESKILLE:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv mot grunn er av betong.

PIPE OG ILDSTED:

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feiluke.

Eier opplyser at det er 2 pipeløp med keramisk røykrør.

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur.

INNVENDIGE TRAPPER:

Boligen har trapp med midtvange og lakkerte trappetrinn.

INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med og uten glassfelt. Skyvedør inn til et soverom

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 1.ETG:

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. Flatt gulv med 4,5cm oppkant ved dør.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ingen synlig slukmansjett i sluk.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

VENTILASJON:

Det er elektrisk styrt vifte.

HULLTAKING BAD/VASKEROM:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad.

VASKEROM:

GENERELL:

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

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING:

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

OVERFLATER GULV:

Gulvet har vinylbelegg.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

Rommet har innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

VENTILASJON:

Det er naturlig ventilering gjennom ventil i vindu

Beskrivelse av eiendommen

HULLTAKING:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad.

BAD UNDERETASJE:

GENERELL:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
kontrollerklæringer og fakturaer.

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING:

Veggene har fliser. Taket er malt.

OVERFLATER GULV:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Det er plastsluk (hjørnesluk) og smørremembran med dokumentert utførelse.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

VENTILASJON:

Det er elektrisk styrt vifte.

HULLTAKING:

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

OVERFLATER OG INNREDNING:

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

HVITEVARER:

Det er kjøleskap, frysenskap, platetopp, micro og stekeovn.

AVTREKK:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

BADSTUE:

OVERFLATER:

Flislagt gulv
Vegger og himling er i badstupanel.

INNREDNING:

Inntredning er konstruert i trevirke

OVN:

Badstue ovenn er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER:

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

AVLØPSRØR:

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

VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.

VARMESENTRAL:

Det er installert varmepumpe.

VARMTVANNSTANK:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

ELEKTRISK ANLEGG:

Elektrisk anlegg fremstår som delvis rehabilitert og oppgradert over tid.
Eier opplyser at sikringskapp ble skiftet i 2012 og at det er utført betydelige oppgraderinger av anlegget.
Boligen har både skjulte og åpne installasjoner. Sikringskapp med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN:

Det er ukjent byggegrunn.

DRENERING:

Det er etablert drenerings grøft på oversiden av bolig og ny drenering på én kortsiden av huset i 2015
Resterende drenering er av ukjent alder, antatt byggeår

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER:

Bygningen har grunnmur kombinert med lettklinkerblokker/betongstein.

FORSTØTNINGSMURER:

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TERRENGFORHOLD:

Skrående terreng

UTVENDIG VANN/AVLØP LEDNINGER:

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.

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

[Gå til side](#)

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

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	254 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	214 m ²
Totalpris	5 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 050 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og godkjente byggemeldte tegninger.

1. etasje:

Soverom 3 er omgjort til vaskerom. Opprinnelig kjøkken og grovkjøkken er slått sammen til ett større kjøkken, og vegger mellom hall og spise-/stuedel er åpnet opp.

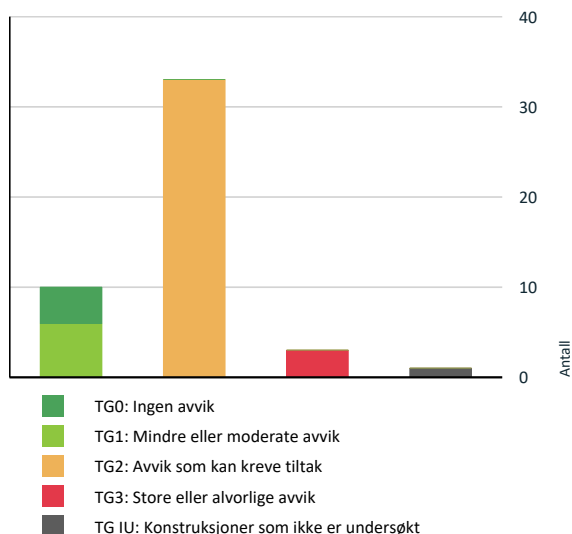
Underetasje:

Rom benevnt som salong og hobbyrom på godkjente tegninger er omgjort til soverom. Rom benevnt som badstue er i dag benyttet som bod, mens rom benevnt som matbod og WC er omgjort til bad og badstue.

Registrerte endringer er ikke kontrollert opp mot eventuelle godkjenninger, søknader eller byggesaksdokumentasjon.

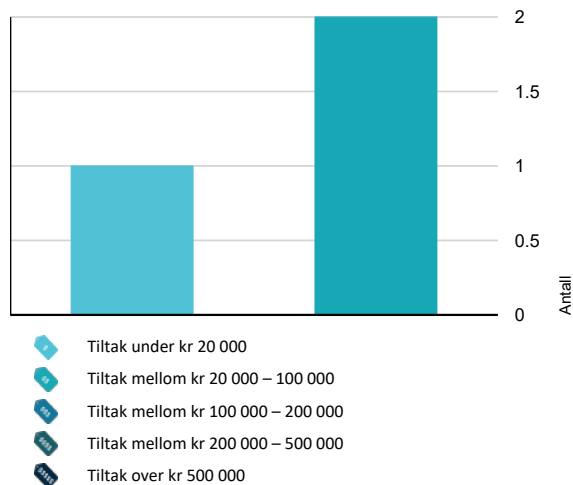
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Ut fra registrert takvinkel var dette et krav da taket ble renoveret. Det mangler plattform feier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Trevirke og trepaneler fremstår værslitt med oppsprekking enkelte steder. Balkongen er utført som utraget konstruksjon, noe som erfaringsmessig gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Målinger viser at det ikke er fall til sluk. Det er registrert ca. 10 mm motfall fra sluk mot dør. Hjørner på gulvbelegg er ikke kjemisk sveiset, og det er benyttet silikon i hjørneoverganger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er begrenset vurdert. Inspeksjon er kun utført fra tilgjengelig luke. Det er av sikkerhetsmessige årsaker ikke utført nærmere inspeksjon av kaldt loft, da tilkomst og fast gulv mangler.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte vinduer/omramming lister har avskallet maling/små skader i overflater

1.etasje: Ett soveromsvindu og baderomsvindu tar i karm ved åpning/lukking. Ett vindu ved kjøkken har skade i karm.

Underetasje: Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Utvendige beslag på vinduer i murvegg er ikke fagmessig utført. Det er også registrert skader på enkelte karmene og utvendige vinduslister.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er avvik:

Beslagsløsninger på enkelte dører er ikke fagmessig utført. Balkongdør ved kjøkken har beslag som går mot terskel og ikke inn i beslagsspør i terskel. Det er registrert avskrapet maling på dørkarm. Heve-/skyvedør har skade i pakning. Hovedytterdør mangler synlig beslag under terskel.

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

Det er avvik:

Konstruksjonene har registrerte skjevheter.

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

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i gjerde. Enkelte fundamenter til gjerd Stolper er løse eller skadet.

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

Det er avvik:

1 etasje: Parkett er noe slitt med mindre skader og riper i overflaten. Det er noe gjenstående arbeid med listverk og avslutninger mellom gulv og dørterskler. Dørlist til stuedør er for kort. Enkelte gulvskjøter har glidd fra hverandre. Det er registrert hull etter skruer/spiker på vegg i soverom, samt antydning til knirk i enkelte gulvoverflater.

Underetasje: Det er registrert oppsprukne gulvoverflater, mindre skader og sprekker i skjøter. Bod er ombygget fra tidligere badstue, og overflater fremstår med ulik sammensetning og tilstand, samt noe gjenstående arbeid. Det er registrert bom i enkelte fliser i gang/entre, men ingen indikasjon på løse fliser.

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

Det er registrert skjevheter og nivåforskjeller i gulv/etasjeskillere utover standardens anbefalte toleranser for måleavvik. Det er målt høydeforskjell på 17 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet i gang 1. etasje. På soverom i underetasje er det målt 10 mm over 2 meter og 15 mm gjennom hele rommet. På soverom/kontor i underetasje er det målt 18 mm over 2 meter og 26 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i standardens krav til måleavvik

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast stein har sprekker.

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

Det er avvik:

Trappen har noe slitasje med registrerte riper og hakk i trinn. Det er også registrert noe knirk i trappen.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert mindre skader i enkelte dørkarmer. Dør til soverom tar i karm/terskel ved åpning og lukking. Boddør mangler belistning på innsiden.

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

Det er avvik:

Rørkurser er ikke merket og rørfortegnelse mangler. Innvendig hovedstøppekran/vannstøppekran har dårlig funksjon ved stenging og fungerer ikke tilfredsstillende.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger - Avløpsrør og sluk i bod er av eldre type.

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.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på eldre drenering er overskredet. Det er registrert at utvendig tettesjikt ikke er klemt i topp og stedvis er avsluttet under terreng.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er avvik:

Grunnmur er foret ut innvendig, noe som medfører begrensede inspeksjonsmuligheter og ingen mulighet for full vurdering av grunnmurens tilstand. Eventuelle sprekker eller skader i grunnmur til boligen kan derfor ikke utelukkes. Utvendig er store deler av grunnmur tildekket av veranda, noe som ytterligere begrenser inspeksjonsmulighetene. Det er registrert sprekker i grunnmur i garasje.

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.

Gjenstående stikkledninger har passert halvparten av forventet levetid.

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

Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

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

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, som er et krav ut fra byggetidspunkt/alders på kjøkkenet. Det er heller ikke påvist lekkasjedeteksjon/lekkasjestopper ved oppvaskmaskin og oppvaskkum, som er et krav ut fra byggetidspunkt/alders på kjøkkenet. Det er registrert mindre hakk/riper i benkeplate samt mindre svelling i benkeplate ved bakre høyre hjørne ved vask.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våtzone ved utslagsvask. Det er også registrert blæret tapet/strie på overflater.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke synlig membran bak våtzone ved servant, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av benkeplate er løs.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er avvik:

Baderomsplater er montert uten bunnprofil slik monteringsveiledningen krever. Det er ukjent om plateskjøter i våtsoner er silikonert, samt om veggplater er forseglet i underkant. Det er ikke silikonert mellom sokkelflis og veggplater. Vindu er plassert i våtsonen til dusj.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Membranen bak innebygde sisterner har ukjent utførelse.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde sisterner.
Innredning fremstår noe slitt, og det er registrert hakk i servant.

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på feil utførelse av konstruksjoner i rommet.

Det er ukjent om anbefalt luftespalte bak badstupanel på ca. 10–20 mm er opprettholdt, da det ikke er synlig luftespalte i underkant av panel.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist riss/sprekker i flisfuger. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. I fremlagt sjekklister er det oppgitt fall på 1:100/1:50, men utførte målinger viser avvik fra oppgitt utførelse. Utførelse av tettesjikt/membran ved dør er usikker da det ikke foreligger dokumentasjon på oppkant eller utførelse ved terskel

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

Membranen bak innebygde sisterner har ukjent utførelse.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Ferdigattest

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene, men løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må fortsatt påregnes ut fra alder og bruk.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Eier opplyser at boligen er betydelig oppgradert og vedlikeholdt i perioden 2013–2017. Det er blant annet oppgradert innvendige overflater og montert nye innerdører, med unntak av vaskerom og bad i 2. etasje. Planløsningen er endret ved etablering av åpen løsning mellom kjøkken og stue. Yttervegger er etterisolert med ca. 7 cm og kaldloft er etterisolert med ca. 20 cm isolasjon.

Det er byttet vinduer og dører til 3-lags energiglass, med unntak av 4 store vinduer i stue. Det er også montert skyvedør til veranda. Veranda på ca. 3 x 8 meter med glassrekkverk og lagringsbod under med tett tak er oppført.

Videre er det etablert nytt bad i 1. etasje og badstu, installert rør-i-rør-system med egen stoppekran, nytt sikringskap og nye elektriske kurser. Det er også lagt nye varmekabler i bad og gang i 1. etasje, samt montert elbillader i garasje. Ny vedovn i stue er montert og opplyst kontrollert/godkjent av installatør.

Det er etablert drenering og grøfter på én kortside og oversiden av huset, utført av godkjent entreprenør. Deler av stikkledning er også skiftet ut. Kjøkken fra IKEA er montert i 2016.

Tomten er opparbeidet med hage, bed og bærbusker, samt forstøtningsmur langs oppkjørsel.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Taktekkning bør rengjøres/vedlikeholdes.



IG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Ut fra registrert takvinkel var dette et krav da taket ble renoveret. Det mangler plattform feier.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



IG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



Ingen musesperre mellom underligger og overligger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er begrenset vurdert. Inspeksjon er kun utført fra tilgjengelig luke. Det er av sikkerhetsmessige årsaker ikke utført nærmere inspeksjon av kaldt loft, da tilkomst og fast gulv mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til takkonstruksjonens tilstand, da hele konstruksjonen ikke har vært tilgjengelig for vurdering. Eventuelle skjulte avvik eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å etablere sikker tilkomst og tilfredsstillende inspeksjonsmuligheter dersom det er behov for nærmere undersøkelser eller ved mistanke om avvik/skader.



Vinduer

Beskrivelse

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

Det er opplyst at vinduer er byttet i ca. i 2012. Det gjenstår fire vinduer i stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte vinduer/omramming lister har avskallet maling/små skader i overflater

1.etasje: Ett soveromsvindu og badersvindu tar i karm ved åpning/lukking. Ett vindu ved kjøkken har skade i karm.

Underetasje: Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Utvendige beslag på vinduer i murvegg er ikke fagmessig utført. Det er også registrert skader på enkelte karmene og utvendige vinduslister.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre redusert funksjon, økt slitasje og risiko for fuktinntrengning ved mangelfull tetting og beslagutførelse.

Tiltak:

Vinduer og beslag bør justeres og utbedres ved behov. Skadde karmene og vinduslister bør vedlikeholdes eller skiftes ut.



IG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ståål/aluminiums hovedytterdør med glassfelt og sidefelt, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Beslagsløsninger på enkelte dører er ikke fagmessig utført. Balkongdør ved kjøkken har beslag som går mot terskel og ikke inn i beslagsspor i terskel. Det er registrert avskrapet maling på dørkarm. Heve-/skyvedør har skade i pakning. Hovedytterdør mangler synlig beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Mangelfulle beslag kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Skadde pakninger kan gi redusert tetthet og funksjon.

Tiltak:

Beslag bør utbedres med fagmessige og godkjente løsninger. Skadet pakning bør skiftes, og utsatte overflater bør vedlikeholdes.

IG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda, balkonger og plattinger er konstruert i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Trevirke og trepaneler fremstår værslitt med oppsprekking enkelte steder. Balkongen er utført som utkraget konstruksjon, noe som erfaringsmessig gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Registrerte skader og værslitasje kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen. Utkragede balkonger har ofte begrenset inspeksjonsmulighet og økt risiko for skjulte skader og redusert bæreevne over tid.

Tiltak:

Skadde og værutsatte bygningsdeler bør kontrolleres nærmere og nødvendige utbedringer utføres. Videre anbefales vedlikehold og eventuell utskifting av skadet trevirke for å begrense videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



IG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappetrinn fra veranda/platting.
Konstruert i trevirke

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonene har registrerte skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og utbedring av registrerte skjevheter.

IG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Gjerde konstruert trevirke, mot nabotomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i gjerde. Enkelte fundament til gjerdestolper er løse eller skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert sikkerhet og stabilitet.

Tiltak:

Løse og skadde fundament bør utbedres og gjerdet rettes opp ved behov.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat og fliser. Veggene har tapet, malte plater, trepanel, fliser murtforblending og malstrie. Innvendige tak har malte plater, panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 etasje: Parkett er noe slitt med mindre skader og riper i overflaten. Det er noe gjenstående arbeid med listverk og avslutninger mellom gulv og dørterskler. Dørlist til stuedør er for kort. Enkelte gulvskjøter har glidd fra hverandre. Det er registrert hull etter skruer/spiker på vegg i soverom, samt antydning til knirk i enkelte gulvoverflater.

Underetasje: Det er registrert oppsprukne gulvoverflater, mindre skader og sprekker i skjøter. Bod er ombygget fra tidligere badstue, og overflater fremstår med ulik sammensetning og tilstand, samt noe gjenstående arbeid. Det er registrert bom i enkelte fliser i gang/entre, men ingen indikasjon på løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene er hovedsakelig relatert til normal slitasje, alder og utførelse, men enkelte forhold kan gi redusert estetisk uttrykk og funksjon.

Tiltak:

Overflater og listverk bør vedlikeholdes og ferdigstilles ved behov. Skadde overflater og åpne skjøter bør utbedres for å begrense videre slitasje.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv mot grunn er av betong.

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

Det er registrert skjevheter og nivåforskjeller i gulv/etasjeskillere utover standardens anbefalte toleranser for måleavvik. Det er målt høydeforskjell på 17 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet i gang 1. etasje. På soverom i underetasje er det målt 10 mm over 2 meter og 15 mm gjennom hele rommet. På soverom/kontor i underetasje er det målt 18 mm over 2 meter og 26 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i standardens krav til måleavvik

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Registrerte skjevheter kan påvirke opplevd planhet, møblering og bruksegenskaper. Avvikene kan skyldes byggeutførelse, setninger, aldring, deformasjoner eller naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Årsaken er ikke nærmere undersøkt som del av befaringen.

Tiltak:

Det anbefales videre oppfølging dersom det observeres pågående bevegelser, økende skjevheter eller andre symptomer som indikerer endringer i konstruksjonen. Eventuelle tiltak vil avhenge av årsak og ønsket standard.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Eier opplyser at det er 2 pipeløp med keramisk røykrør.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i fra bod mot terreng.

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



1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med midtvange og lakkerte trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe slitasje med registrerte riper og hakk i trinn. Det er også registrert noe knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Slitasje og bevegelser i trappen kan gi redusert estetisk uttrykk. Knirk kan skyldes bevegelser/slitasje i innfestinger og konstruksjon.

Tiltak:

Overflater bør vedlikeholdes ved behov. Knirk og eventuelle løse forbindelser kan etterstrammes eller utbedres ved behov.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med og uten glassfelt.

Skyvedør inn til et soverom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert mindre skader i enkelte dørkarmmer. Dør til soverom tar i karm/terskel ved åpning og lukking. Boddør mangler belistning på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan gi redusert funksjon og økt slitasje ved bruk. Manglende belistning gir uferdig utførelse.

Tiltak:

Dør bør justeres ved behov. Skadde karmmer og manglende belistning bør utbedres.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våtzone ved utslagsvask. Det er også registrert blæret tapet/strie på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Vindu i våtzone er utsatt for økt fuktbelastning og kan medføre risiko for fuktskader over tid. Blæret tapet/strie kan indikere fuktpåvirkning eller svikt i underlag/overflatebehandling.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Oppkant ved dør på ca 10cm.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Målinger viser at det ikke er fall til sluk. Det er registrert ca. 10 mm motfall fra sluk mot dør. Hjørner på gulvbelegg er ikke kjemisk sveiset, og det er benyttet silikon i hjørneoverganger.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Konsekvens:

Motfall kan medføre at vann ikke ledes til sluk. Manglende kjemisk sveising i hjørner gir økt risiko for utettheter og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Tiltak:

Fallforhold og tettesjikt må utbedres med fagmessig utførelse for å redusere risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke synlig membran bak våtsone ved servant, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Manglende synlig membran og høy alder på membranløsningen gir usikkerhet rundt tetthet og økt risiko for fuktpåvirkning/skjulte skader i konstruksjonen.

Tiltak:

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved oppgradering eller rehabilitering anbefales etablering av dokumentert og fagmessig utført tettesjikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av benkeplate er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering gjennom ventil i vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Baderomsplater er montert uten bunnprofil slik monteringsveiledningen krever. Det er ukjent om plateskjøter i våtsoner er silikonert, samt om veggplater er forseglet i underkant. Det er ikke silikonert mellom sokkelflis og veggplater. Vindu er plassert i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Mangelfull utførelse og usikker tetting gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Vindu i våtsonen er ekstra utsatt for fuktbelastning.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering anbefales fagmessig utførelse og dokumenterte løsninger for tettesjikt og overgangsdetaljer.

Det er montert tett dusjkabinett som tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Flatt gulv med 4,5cm oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Ingen synlig slukmansjett i sluk.

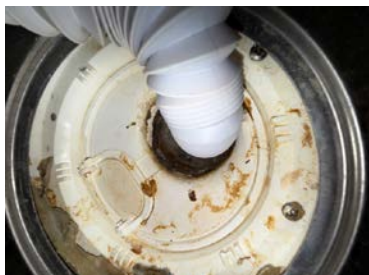
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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. Tettesjikt bak innebygd sistene må undersøkes nærmere.



1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Innredning fremstår noe slitt, og det er registrert hakk i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende synliggjøring av lekkasje kan medføre at eventuelle vannskader oppdages sent. Slitasje og skader på innredning og servant er hovedsakelig av estetisk karakter.

Tiltak:

Det anbefales etablering eller kontroll av løsning for lekkasjevarsling fra innebygget sistene. Slitte/skadde overflater kan vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

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 i vegg mellom vaskerom og bad.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og fakturaer.

Årstall: 2013

Kilde: Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist riss/sprekker i flisfuger. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. I fremlagt sjekklister er det oppgitt fall på 1:100/1:50, men utførte målinger viser avvik fra oppgitt utførelse. Utførelse av tettesjikt/membran ved dør er usikker da det ikke foreligger dokumentasjon på oppkant eller utførelse ved terskel

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Avvikende fallforhold og usikker tettesjikt løsning gir økt risiko for at vann ikke ledes til sluk og for fuktinntrengning i konstruksjonen. Riss i fuger kan bidra til økt fuktbelastning over tid.

Tiltak:

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



UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk (hjørnesluk) og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.02 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, som er et krav ut fra byggetidspunkt/alders på kjøkkenet. Det er heller ikke påvist lekkasjedeteksjon/lekkasjestopper ved oppvaskmaskin og oppvaskkum, som er et krav ut fra byggetidspunkt/alders på kjøkkenet. Det er registrert mindre hakk/riper i benkeplate samt mindre svelling i benkeplate ved bakre høyre hjørne ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende komfyrvakt og lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for henholdsvis brann- og vannskader sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Registrerte skader og svelling i benkeplate medfører redusert overflatekvalitet og er forenlig med normal bruksslitasje og lokal fukt påvirkning over tid.

Tiltak:

Det må etableres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon/lekkasjestopper for å oppnå et sikkerhetsnivå mer i tråd med dagens krav. Utbedring eller utskifting av skadet benkeplate bør vurderes ved behov.

1. ETASJE > KJØKKEN

1.01 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

1.02 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

BADSTUE:
Flislagt gulv
Vegger og himling er i badstupanel.
Innredning er konstruert i trevirke

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på feil utførelse av konstruksjoner i rommet.

Tilstandsrapport

Det er ukjent om anbefalt luftespalte bak badstupanel på ca. 10–20 mm er opprettholdt, da det ikke er synlig luftespalte i underkant av panel.

Konsekvens/tiltak

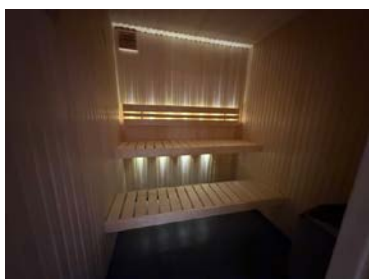
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens:

Mangelfull tilluft og usikker luftespalte bak panel kan gi redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og redusert levetid.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere ventilasjonsløsningen nærmere samt undersøke om nødvendig luftespalte bak panel er etablert.



UNDERETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstue ovn er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkurser er ikke merket og rørfortegnelse mangler. Innvendig hovedstoppekran/vannstoppekran har dårlig funksjon ved stenging og fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende merking og rørfortegnelse vanskeliggjør identifisering av rørføringer og avstengning ved vedlikehold, lekkasjer eller andre hendelser. Stoppekran med redusert funksjon kan medføre utfordringer med rask og sikker avstengning av vann ved lekkasje eller behov for service.

Tiltak:

Det anbefales å etablere merking av rørkurser og utarbeide rørfortegnelse. Innvendig stoppekran anbefales kontrollert, reparert eller skiftet ut slik at tilfredsstillende funksjon oppnås.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger - Avløpsrør og sluk i bod er av eldre type.

Konsekvens/tiltak

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

Når innvendige avløpsledninger har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, tilstopping, lekkasjer og korrosjon, noe som kan føre til vannskader og driftsproblemer.

For å redusere risikoen bør avløpsrørene inspiseres jevnlig, for eksempel med kameraundersøkelse, for å avdekke slitasje eller skader. Ved tegn til svekkelse bør utbedring eller utskifting vurderes for å sikre et velfungerende avløpssystem

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser at service er utført for 3-4 år.

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.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg fremstår som delvis rehabilitert og oppgradert over tid. Eier opplyser at sikringskap ble skiftet i 2012, og at det er utført betydelige oppgraderinger av anlegget med dokumenterte arbeider.

Det er fremlagt samsvarserklæringer, kontrollrapporter og fakturaer for deler av utførte arbeider. Deler av anlegget kan fortsatt være av eldre dato.

Boligen har både skjulte og åpne elektriske installasjoner. Sikringskap er utstyrt med automatsikringer.

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover normal visuell observasjon, da nærmere vurdering og funksjonskontroll krever særskilt kompetanse og autorisasjon. Det er ikke utført funksjonstesting som del av denne rapporten.

Selv om det foreligger dokumentasjon og kontrollrapporter for deler av anlegget, kan feil eller mangler ikke utelukkes. Ved ønske om nærmere vurdering anbefales kontroll utført av autorisert el-fagperson.

Synlige forhold kommenteres kun der dette fremgår særskilt i rapporten.

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 sikringsskap

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?

Ja Det foreligger DLE-kontrollrapport innenfor de siste 5 år samt samsvarserklæringer for deler av utførte elektriske arbeider.

Dokumentasjonen omfatter ikke nødvendigvis hele anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er etablert drenerings grøft på oversiden av bolig og ny drenering på én kortsida av huset i 2015
Resterende drenering er av ukjent alder, antatt byggeår

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på eldre drenering er overskredet. Det er registrert at utvendig tettesjikt ikke er klemt i topp og stedvis er avsluttet under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Konsekvens:

Eldre drenering og registrerte avvik ved tettesjikt medfører økt risiko for redusert bortledning av fukt og vann mot konstruksjonen. Mangelfull avslutning av tettesjikt kan redusere løsningens funksjon og øke risikoen for Fukt inntrenging/fuktbelastning mot underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av drenering og utvendig fuktsikring. Utbedring av tettesjiktet avslutninger og innfesting bør vurderes for å opprettholde tilfredsstillende fuktsikring.

Tilstandsrapport



Utvendig tettesjikt ikke klemt i topp og stedvis avsluttet under terreng

IG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur kombinert med lettklinkerblokker/betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Grunnmur er foret ut innvendig, noe som medfører begrensede inspeksjonsmuligheter og ingen mulighet for full vurdering av grunnmurens tilstand. Eventuelle sprekker eller skader i grunnmur til boligen kan derfor ikke utelukkes. Utvendig er store deler av grunnmur tildekket av veranda, noe som ytterligere begrenser inspeksjonsmulighetene. Det er registrert sprekker i grunnmur i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til grunnmurens tilstand. Eventuelle skjulte sprekker, skader eller andre forhold kan ikke utelukkes. Registrerte sprekker i garasjegr grunnmur kan være bevegelser, setninger eller normal aldring av konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales videre oppfølging og nærmere undersøkelser dersom det observeres tegn til bevegelser, økende sprekkdannelser eller andre forhold som gir mistanke om utvikling i konstruksjonen. Sprekker må utbedres



IG 1 Forstøttningsmurer

Beskrivelse

Forstøttningsmurer er av betongstein.

IG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående terreng

Tilstandsrapport

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 vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser at deler av utvendige stikkledninger er oppgradert

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.

Gjenstående stikkledninger har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Stikkledninger med høy alder har økt sannsynlighet for slitasje, redusert funksjon og skader sammenlignet med nyere installasjoner. Risikoen for feil og behov for utskifting øker normalt med alder og bruk.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av stikkledningene. Fremtidig utskifting eller oppgradering bør påregnes som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

Oljetank

Beskrivelse

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget trenger noe vedlikehold .

Beskrivelse

Integrert garasje beliggende i underetasje/sokkeletasje av boligen. Garasjen er oppført med gulv av betong og vegger av mur-/lettklinkerblokker. Himling er innkledd og garasjen er etablert med leddport med motorisert portåpner. Det er registrert sprekker i bakmur samt tegn til noe fuktinntrengning/fuktmerker i bakmur.

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

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget trenger noe vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående drivhus oppført med lett konstruksjon bestående av aluminiumsrammer og transparente platefelt. Drivhuset er plassert på enkel fundamentering/sokkel

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående utebod oppført med trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning og saltak tekket med takshingel. Bodene fremstår med enkel standard og benyttes hovedsakelig til lagring og oppbevaring. Bygget er plassert i tilknytning til terrasse-/hageområde.

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

214 m²/214 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Vaskerom, 2 Bad, Entré, Gang, Bod, Badstue

Andre bygg: Garasje, Drivhus, Bod

Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 050 000

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

5 900 000

Konklusjon markedsverdi

5 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold - stipulert.	Kr.	24 000
Forsikring - stipulert.	Kr.	20 000
Kommunale avgifter - stipulert.	Kr.	37 088
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	81 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 680 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	400 000

Drivhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.	10 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 470 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

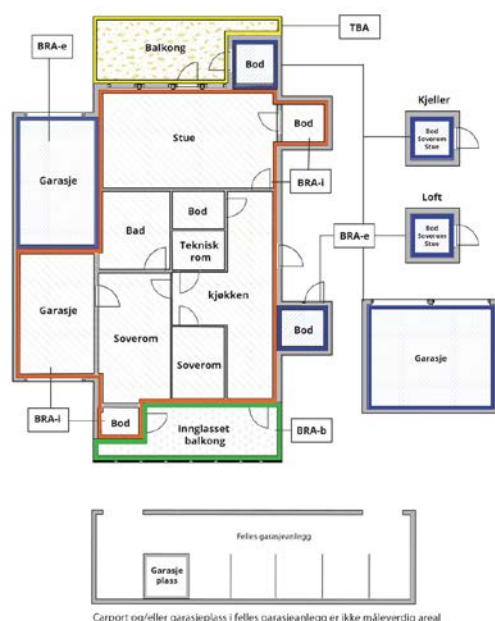
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	127			127	113
Underetasje	87			87	
SUM	214				113
SUM BRA	214				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, vaskerom, bad		
Underetasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bod, badstue, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og godkjente byggemeldte tegninger.

1. etasje:

Soverom 3 er omgjort til vaskerom. Opprinnelig kjøkken og grovkjøkken er slått sammen til ett større kjøkken, og vegger mellom hall og spise-/stuedel er åpnet opp.

Underetasje:

Rom benevnt som salong og hobbyrom på godkjente tegninger er omgjort til soverom. Rom benevnt som badstue er i dag benyttet som bod, mens rom benevnt som matbod og WC er omgjort til bad og badstue.

Registrerte endringer er ikke kontrollert opp mot eventuelle godkjenninger, søknader eller byggesaksdokumentasjon.

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		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						5	5
SUM						5	5
SUM BRA							

Romfordeling

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

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Harry Andreas Eidstø	Takstingeniør
	Harry Andreas Eidstø	Takstingeniør
	Bjørn Tony Olof Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	45	225		0	1032.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moveien 15

Hjemmelshaver

Dahl Bjørn Tony Olof, Dahl Margrete Helene
Breivik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Ankenes. Flotte turområder rett ved eiendommen. Panorama utsikt mot Narvik by, Narvik Havn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Tomten ligger i ende avblindvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1242884			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	04.06.2026	
3	05.06.2026	
4	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

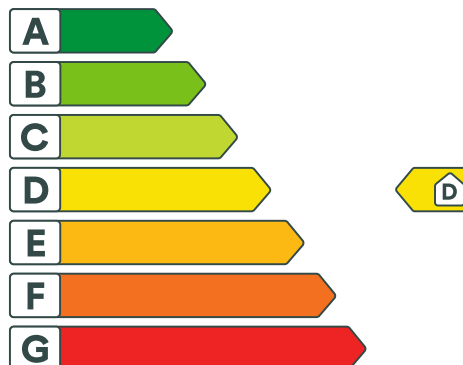
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UD1163>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse Moveien 15, 8520 ANKENES	
Dato for energimerking 13.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-311426
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 187333008
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 225
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1974	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 252,0 m²	Oppvarmet bruksareal 228,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, 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, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
199,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
258,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år
63 452 kWh



Moveien 15, 8520 ANKENES



Detaljering

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



Moveien 15, 8520 ANKENES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



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: 12.05.2026

Eiendomsinformasjon

Kommune: 1806 NARVIK
Matrikelnummer: 1806-45/225/0/0
Adresse: Moveien 15, H0101
8520 ANKENES
Siste tilsyn: 20.02.2017

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 3585

Konstruksjon Element
Siste feiing 07.11.2019

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Rais viva 120

Postadresse
Ofoten Brann og
Redning IKS
Rombaksveien 49
8517

Hovedkontor
Rombaksveien 49

Kontakt
Forebyggende@ofoten-brann.n
o
76913570

Side 1 av 2



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	07.11.2019	Avsluttet	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

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

Postadresse
Ofoten Brann og
Redning IKS
Rombaksveien 49
8517

Hovedkontor
Rombaksveien 49

Kontakt
Forebyggende@ofoten-brann.n
o
76913570

Side 2 av 2

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	BERGLY	Beregnet areal	1032.7
Etablert dato	20.03.1969	Historisk oppgitt areal	930
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	45/225
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Grensejustering	25.09.2019	19/3851		45/9 (-44,4), 45/225 (44,4)
Oppmålingsforr./grensejustering	07.11.2019	19/88		
Skylddeling	20.03.1969			45/9 (-930), 45/225 (930)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7591483.38	597511.82	0	Ja	1032.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DAHL BJØRN TONY OLOF F030161*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MOVEIEN 15 8520 ANKENES	Bosatt (B)
DAHL MARGRETE HELENE BREIVIK F120764*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Moveien 15 8520 ANKENES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Moveien 15

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187333008		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 187333008: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	254
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	254
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.04.2008	

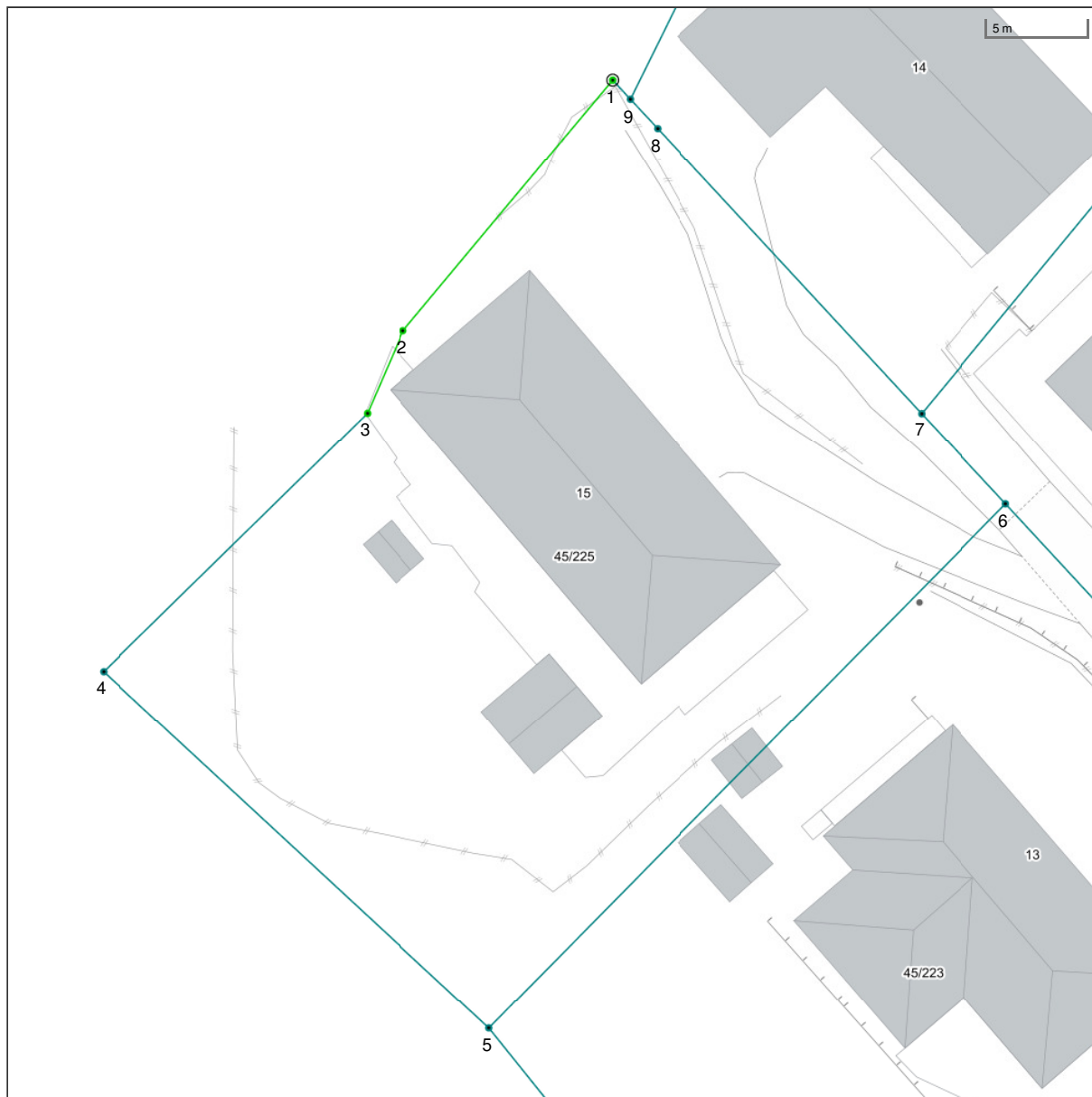
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moveien 15	H0101	45/225	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	132	0	132	0	0	0
U01	0	122	0	122	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 1806 - 45/225//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 032,70 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7591483,38	Øst 597511,82

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7591508,774	597514,034	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,31	
2	7591495,805	597503,997	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	16,40	
3	7591491,609	597502,357	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	4,51	
4	7591478,12	597489,6	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	18,57	
5	7591460,95	597509,66	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	26,40	
6	7591488,28	597534,57	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	36,98	
7	7591492,66	597530,17	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	6,21	
8	7591506,43	597516,39	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	19,48	
9	7591507,85	597514,96	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	2,02	

Daagbok nr. 724 1969
Narvik Sorenskriverembete 20/3
95-274

273

Henvising:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Lorsdag den 3. febr. 1969 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Kirkeshøy gr.nr. 45 br.nr. 9 av skyld mark 0.61 i Ankenes herred. Forretningen er forlangt av selgeren Elin Berg

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Kåre Karoliussen og Hgdon Sundfør

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønsmenn:³⁾ Begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: selgeren Elin Berg
og kjøperen Ake Mikalsen
Av naboer: Ingen interesserte.

Over de 0 delen av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

1) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

2) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

3) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

4) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I altdekar.

2. Grensebeskrivelse ¹⁾ Touken får sin begynnelse i pkt. A. Går derfra 25.7 m i nord-østlig retning til pkt. B. Vinkler og går 39 m i syd-østlig retning til pkt. C. Vinkler igjen og går 26.4 m i syd-østlig retning til pkt. D. Vinkler og går 37.0 m i nord-østlig retning tilbake til utg. pkt. A.
Touken måler 930.0 m².

Parsellen skal anvendes til: ²⁾ Byggetomt
Skylden for de 7 fraskilte deler ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.60 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:
Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I altdekar.

De 7 fraskilte deler er gitt bruksnavn: ³⁾ Bergly

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Oppmålingssejten skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

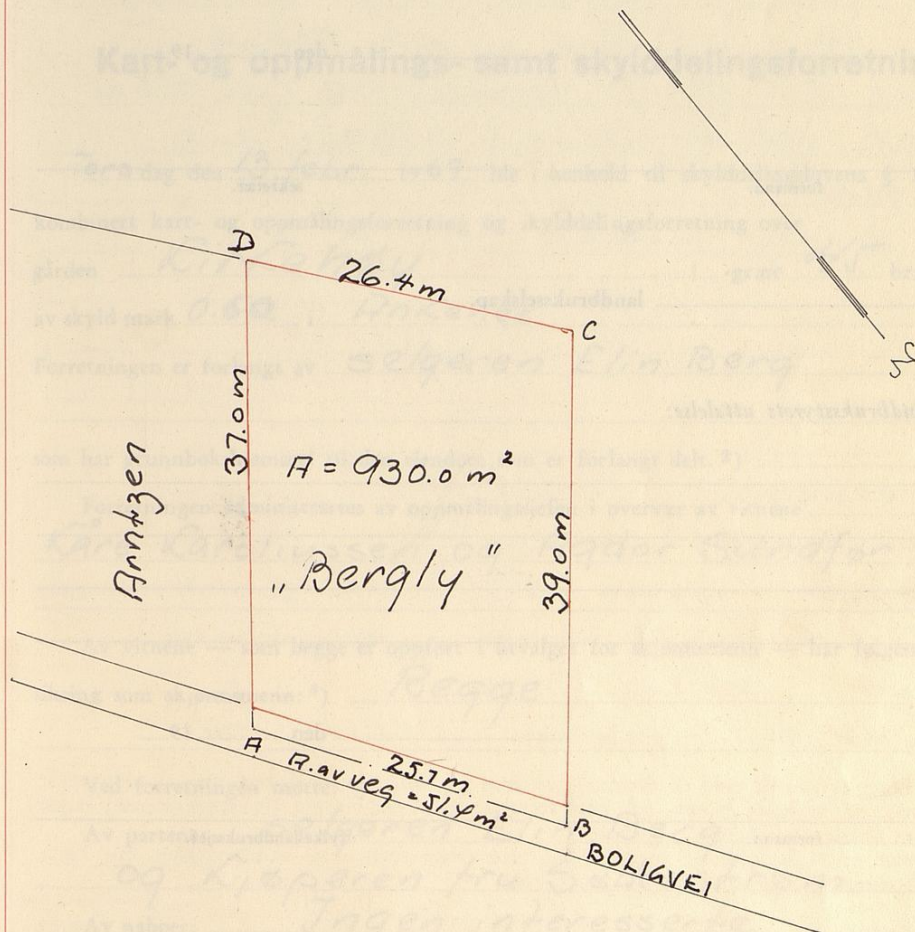
Kåre Karolinsen *Kåre Karolinsen*
Kjell Næss *Kjell Næss*
Kjell Simonsen *Kjell Simonsen*

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

¹⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstatte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
²⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
³⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell nr. _____ av gr.nr. 45 br.nr. 9
Kirkendy i Dukenes
(eiendommens navn)



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Går tiljordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....

..... den 19.....

..... formann. sekretær.

Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:



.....

..... den 19.....

..... formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 45 b.nr. 225

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 225	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Moveien 15, 8520 ANKENES					
Hj.haver/Fester:						
NARVIK KOMMUNE	Dato: 12/5-2026	Sign:			Målestokk 1:5000	





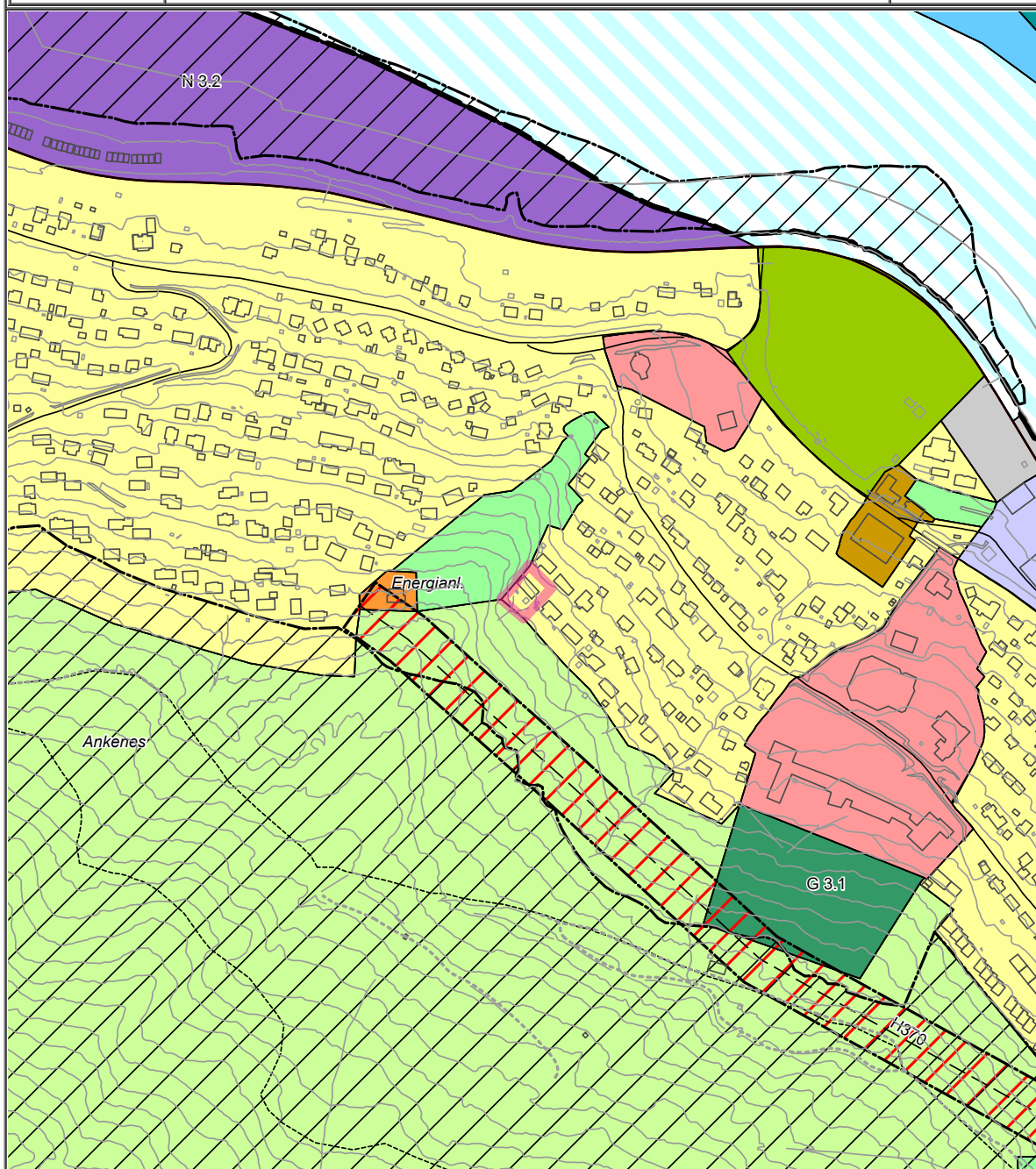
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring	
Traktorveg midtlinje	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Avkjørsel - kun innkjøring	Avkjørsel - kun utkjøring
Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert fotgjengerfelt
Måle- og avstandslinje	Boligområde
Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse
Forretning	Offentlig bygg - undervisning
Offentlig bygg - kirke	Offentlig trafikkområde
Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Gangveg
Torg	Parkeringsplass
Bussholdeplass	Offentlig friområde
Park	Turveg
Anlegg for lek	Anlegg for idrett og sport
Friluftsområde	Kommunalteknisk virksomhet
Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass
Bolig/Forretning/Kontor	

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 225	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Moveien 15, 8520 ANKENES					
Hj.haver/Fester:					Målestokk 1:5000	
Dato: 12/5-2026 Sign:						
NARVIK KOMMUNE						



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



NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

	Traktorveg midtlinje
	Kraftledning - Nåværende
	Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
	Samleveg - På bakken - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Hensyn friluftsliv
	Bevaring naturmiljø
	Hoyspenningsanlegg (inkl hoyspentkabler)
	Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende
	Forretninger - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Idrettsanlegg - Nåværende
	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
	Næringsvirksbebyggelse - Fremtidig
	Uteoppholdsareal - Fremtidig
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
	Naturområde - Nåværende
	Friområde - Nåværende
	Park - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Farled - Nåværende
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende
	Ankringsområde - Fremtidig



Narvik kommune

Adresse: Postboks 64, Kongens Gate 45, 8501 Narvik

Telefon: 76912000

Utskriftsdato: 12.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Narvik kommune

Kommunenr.	1806	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	225	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Moveien 15, 8520 ANKENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 631,03 kr
Eiendomsskatt	9 943,98 kr
Feiing	630,00 kr
Renovasjon	5 724,96 kr
Vann	9 158,82 kr
Sum	37 088,79 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
EIENDOMSSKATT BOLIG - UTGÅR	0%	3135400 Promille	3.25	1/1	0 %	10 190,00 kr	1 698,33 kr
EIENDOMSSKATT BOLIG	0%	3135400 Promille	3.25	1/1	0 %	10 190,00 kr	1 698,33 kr
VANN FASTGEBYR	15%	222 m2	6.45	1/1	0 %	1 432,23 kr	477,41 kr
VANN BOLIG	15%	222 m2	31.65	1/1	0 %	7 025,86 kr	2 341,95 kr
AVLØP FASTGEBYR	15%	222 m2	7.52	1/1	0 %	1 669,66 kr	556,55 kr
AVLØP BOLIG	15%	222 m2	39.72	1/1	0 %	8 818,06 kr	2 939,35 kr
RENOVASJON STOR	25%	1 Bolig	5550.00	1/1	0 %	6 700,00 kr	2 233,33 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn boenhet/næringseiendom	0%	1 Enhet	630.00	1/1	0 %	630,00 kr	315,00 kr
					Sum	46 655,81 kr	12 260,25 kr

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

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

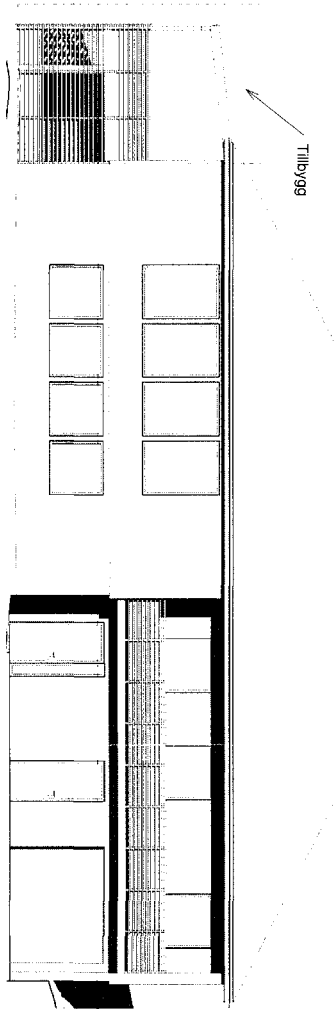
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

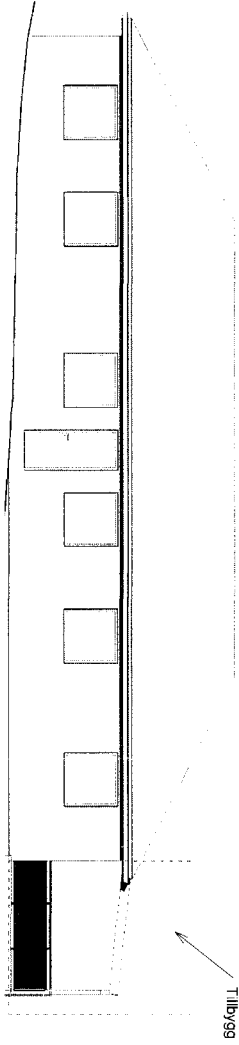
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

E1

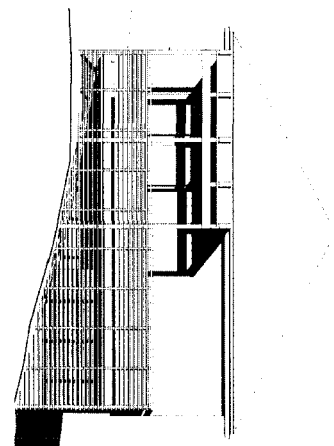
Nord
1 : 100



Sør
1 : 100



Øst
1 : 100



Rev	Dato	Tittel	Tegn	Kont	Oppdragsnr	Tegningstiltak	Oppriss	Prosjekt	Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Rev dato
								Altan og glasstak, Moveien 15	24.06.2013	MD	MD	
					G	001			1:100	A200		



Margrete Dahl
Moveien 15

8520 ANKENES

Vår ref. (oppgi ved henvendelse)
14/1069-4/LENRA

Deres ref.

Narvik, 20.06.2014

Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for oppføring av veranda med tak på gnr 45 bnr 225, Moveien 15

Viser til deres søknad om tiltak uten ansvarsrett mottatt 13.03.2014, komplett 30.04.2014.

Det søkes om tillatelse til oppføring av veranda med bebyggt areal (BYA) 24 m², med tak over søndre halvdel. Søknaden, som kommer inn under plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd bokstav a, inneholder situasjonskart, plan- og fasadetegninger, naboerklæring da tiltaket søkes oppført 3,0 m fra felles eiendomsgrense samt gjenpart av nabovarsel.

Saksutredning:

Tiltaket unntas krav om ansvarsrett og kontroll i byggesaker i hht. plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd bokstav a og byggesaksforskriften § 3-1 bokstav a. Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven § 21-7 annet ledd, jfr opplysninger gitt på søknadsskjema. Det vil si at dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen 3 uker fra søknaden er komplett, regnes tillatelse som gitt.

Området er i henhold til arealdel av Kommuneplanen, vedtatt 24.11.2005, avsatt til boligbebyggelse. Tiltaket er i samsvar med denne.

Andre forhold:

Det foreligger ingen merknader til omsøkte tiltak fra berørte naboer. Hjemmelshavere til gnr 45 bnr 223 har gitt aktivt samtykke jfr. pbl § 29-4 annet ledd til å bygge inntil 3,0 meter fra eiendomsgrensen.

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).

Vedtak:

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-2 gir enhetsleder for Areal- og samfunnsutvikling tillatelse til tiltak; oppføring av veranda med bebygd areal (BYA) 24 m², med tak over søndre halvdel.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 jfr byggesaksforskriften § 8-1, skal tiltakshaver sende anmodning om ferdigattest til kommunen før verandaen tas i bruk, samt underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven (fvl) § 28 og plan- og bygningsloven § 1-9 kan vedtaket påklages til Fylkesmannen. Klagen må fremsettes innen 3 -tre- uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er mottatt, jfr. forvaltningsloven § 29. Eventuell klage sendes via enhetsleder for Areal- og samfunnsutvikling i Narvik.

Med vennlig hilsen

Anne Elisabeth H. Evensen
fagleder plan og byggesaker

Lene Heitmann Rasch
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

Beregning av gebyr i henhold til gebyrregulativ for 2014:		
Pkt. A2.1:	Søknadspliktig tiltak ihht. pbl § 20-2 første ledd bokstav a	Kr 2475,-
Pkt. H4:	Gebyr situasjonskart	Kr 800,-
Totalt gebyr som sendes tiltakshaver		Kr 3275,-
Margrete Dahl, Moveien 15, 8520 Ankenes		

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
20.06.2014	Målsatt situasjonskart	333137
20.06.2014	Oppdatert nabovarsel	333138
08.04.2014	Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for overbygg til veranda på gnr. 45, bnr. 225, Moveien 15	322685
20.06.2014	Fasade og plantegninger	322682
20.06.2014	Avstadserklæring fra gnr.45, bnr. 223.pdf	318955
20.06.2014	Gjenpart/ kvittering for nabovarsel.pdf	318954



Ferdigattest

Herved attesteres at hus på tomt nr. 45
 matr. nr.

B. nr. 225 - Ankeresstrand

Eier: Eivind Winther

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

Piper og ildsteder er godkjent iflg. rapp. fra brannsjefen. ✓

Rørleggerarb. godkjent iflg. rapp. fra byingeniøren ✓

El.installasjoner godkjent iflg. rapp. fra El.verket ✓

Dog mangler følgende for at huset kan betraktes som fullt ferdig:

1. Utv. puss av grunnmur.
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Narvik bygningssjefkontor, den 22-6-1976

Eivind O. Olsen
 Bygningssjef

Eivind O. Olsen
 Bygningsinspektør

SØKNAD OM BYGGETILLATELSEfor arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.Til bygningsrådet i NarvikNARVIK BYGNINGSRÅD
Jnr. 122 Sak nr. 76/75

Byggeplass (adresse) <u>"Skråfeltet"</u>	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Eier/Fester av tomt <u>Bjørn Wentzen</u>	Adresse <u>Brattliveien</u>			Telefon <u>41043/149</u> <u>56407</u>

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsjefen.

Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Påbygg <input type="checkbox"/> Underbygging <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet (beskriv)	Skriv ikke her
Bl. §§ 70-86	Byggets art <input checked="" type="checkbox"/> Boligbygg <input type="checkbox"/> Skole <input type="checkbox"/> Forsamlingslokale <input type="checkbox"/> Kontor/industrilokale <input type="checkbox"/> Driftsbygg for jordbruk <input type="checkbox"/> Bilverksted <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Hytte <input type="checkbox"/> Annet (beskriv)	
F.kap. 14 Bl. § 94.3 F.kap. 51 og 52	Vedlegg til søknaden <input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema) <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn). <input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplaner <input checked="" type="checkbox"/> Snitt <input checked="" type="checkbox"/> Fasader <input type="checkbox"/> Statiske beregninger <input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):	
Bl. § 7	Dispensasjonssøknad Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i <input type="checkbox"/> bygningslov <input type="checkbox"/> forskrift <input type="checkbox"/> vedtekt <input type="checkbox"/> reguleringsplan <input type="checkbox"/> er vedlagt	

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelserByggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Narvik den 11 / 12 19 75

Sted

Bjørn Wentzen Brattliveien, Parkensstrand 66407
Byggherrens underskrift Adresse Telefon
Mikkelsen & Rønning
AKSJESELSKAP

Jørn Amstuen Boles 293, 8221 Narvik 44080
Anmelders underskrift Adresse Telefon

Ann Røtne Foranmelder
Ansvarshavendes navn (underskrift) Adresse Telefon

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er <input checked="" type="checkbox"/> regulert <input type="checkbox"/> ikke regulert	Skriv ikke her
Bl. §§ 62-64	Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> oppmålt <input type="checkbox"/> ikke oppmålt For boligbygg skal garasje plassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense..... <u>5</u> m Til midte av vei..... m	
F.kap. 26	Til annen bygning på samme tomt..... m <input type="checkbox"/> Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg m ²	
F.kap. 55	Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <u>133</u> m ² Sum bebygget grunnareal m ² Antall etasjer..... <u>1</u> Antall leiligheter..... <u>1</u> Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse <u>266</u> m ²	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel <input type="checkbox"/> Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt. <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra <input checked="" type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat fellesvannverk <input type="checkbox"/> egen/felles brønn <input type="checkbox"/> takvannanlegg	
Bl. § 66.2	Annen (beskriv) Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes <input checked="" type="checkbox"/> offentlig kloakk <input type="checkbox"/> privat kloakkanlegg Det skal installeres <input checked="" type="checkbox"/> vannklosett <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning. <input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført <input checked="" type="checkbox"/> romareal <input checked="" type="checkbox"/> lysflate <input checked="" type="checkbox"/> romhøyde <input checked="" type="checkbox"/> romvolum <input checked="" type="checkbox"/> bodareal	
F.kap. 56	<input type="checkbox"/> Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av <input checked="" type="checkbox"/> fjell <input type="checkbox"/> grus <input type="checkbox"/> sand <input type="checkbox"/> leire <input type="checkbox"/> annet (beskriv)	
F.kap. 42:5	Drenering baseres på <input type="checkbox"/> selvdrenering <input type="checkbox"/> kultgrøft <input checked="" type="checkbox"/> rør Drensvann føres til <input checked="" type="checkbox"/> offentlig avløpssystem <input type="checkbox"/> terreng	
F.kap. 45:2	Takvann, overvann føres til <input checked="" type="checkbox"/> offentlig avløpssystem <input type="checkbox"/> terreng	
F.kap. 42:1-3	Fundamentering <input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bankett/såle <input type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet (beskriv)	

F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng <input checked="" type="checkbox"/> Betong på grunnen <input type="checkbox"/> Lettbetongelementer med luftrom under <input type="checkbox"/> Trebjelkelag med luftrom under <input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	Skriv ikke her
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger <input checked="" type="checkbox"/> Betong <input checked="" type="checkbox"/> Betongblokk <input type="checkbox"/> Blokk av lettaggregatbetong <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Veggutførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag <input type="checkbox"/> Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Utførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse er angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Utførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) <u>27°</u> Tekning: <input type="checkbox"/> Takstein <input checked="" type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Asbestsementplater <input type="checkbox"/> Naturskifer <input type="checkbox"/> Metallplater <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Utførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Luftet tak <input type="checkbox"/> Brannseksjonert <input type="checkbox"/> Massivtak <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input checked="" type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) <u>Baug Nald takstoler</u> Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon <input checked="" type="checkbox"/> Naturlig avtrekk <input type="checkbox"/> Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene <input type="checkbox"/> Mekanisk ventilasjon <input type="checkbox"/> Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for <input type="checkbox"/> oljefyringsanlegg <input type="checkbox"/> oljefyrt ildsted <input type="checkbox"/> tank for flytende brensel Røykpipen utføres av <input type="checkbox"/> tegl <input checked="" type="checkbox"/> fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) <u>ANKI - LECIA - TEGU.</u> <input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) <input type="checkbox"/> Ildsteder og feiedører er vist på tegningene <input type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming, type	
F.kap. 55	Brannvern Bygningen er <input type="checkbox"/> branntrygg <input type="checkbox"/> brannherdig <input checked="" type="checkbox"/> trebygning <input type="checkbox"/> Annet (beskriv)	
F.kap. 55:41	For større bygg besvares: Tegningene viser: <input type="checkbox"/> brannvegger <input type="checkbox"/> brannceller <input type="checkbox"/> bygningsdelers branntekniske klasse <input type="checkbox"/> dørenes branntekniske klasse og slagretning <input type="checkbox"/> Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller	
F.kap. 55:522	Trapp er: <input type="checkbox"/> åpen <input type="checkbox"/> lukket <input type="checkbox"/> branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for <input type="checkbox"/> personheis <input type="checkbox"/> vareheis <input type="checkbox"/> forstøtningsmur <input type="checkbox"/> innhegning mot veg	
Tilleggsopplysninger:		

Særutskrift

av møtebok for Narvik bygningsråd fra møte den 20. februar 19 75

for så vidt angår

Sak nr. 76/75

BJØRN WINTHER, ANKENESSTRAND

Søknad fra Mikkelsen & Rønning på vegne av overnevnte om byggetillatelse for oppføring av bolig på gnr. 45, bnr. 225, Søraasfeltet i h.h. til tegninger og situasjonsplan.

Kvittering for nabovarsel er vedlagt.

Bygningssjefens innstilling:

Bygningsrådet godkjenner byggemelding, tegninger og gir tillatelse til oppføring under forutsetning av at bygningslov og forskrifter overholdes i enhver henseende.
Huset plasseres på tomten etter utstikking av bygningsvesenet.

Gravearbeid for vann og kloakk må på forhånd anmeldes til og godkjennes av kommuneingeniøren.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling vedtas.

Narvik bygningssjefkontor, 21. februar 1975.



T. Romsloe

Sendt: Fa. Mikkelsen & Rønning, Narvik
Gjenpart: Herr Bjørn Winther, Ankenesstrand
Statens arb.tilsyn, avd.ktr., Narvik
Herr bygningsinspektøren, Narvik
Herr kommuneingeniøren, Narvik

Nabolagsprofil

Moveien 15 - Nabolaget Stranda - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ankenes kirke Linje 1, 100	6 min	0.6 km
Narvik bussterminal Totalt 12 ulike linjer	10 min	6.8 km
Narvik stasjon Linje F8	11 min	7.6 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	59 min	

Skoler

Ankenes skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	8 min	0.6 km
Narvik ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 50 klasser	12 min	7.9 km
Oscarsborg videregående skole 1000 elever	11 min	7.2 km
Narvik vgs. - Frydenlund 504 elever	12 min	7.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

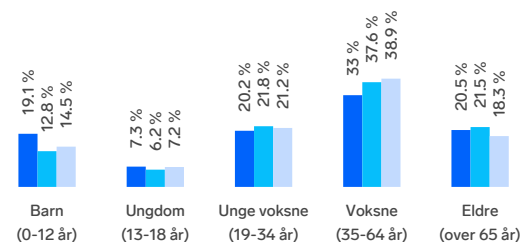
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Askeladden barnehage (0-5 år) 25 barn	8 min	0.7 km
Flåklypa barnehage (1-5 år) 41 barn	17 min	1.6 km
Emmenes barnehage (1-6 år) 47 barn	5 min	3.1 km

Dagligvare

Coop Extra Ankenes Post i butikk, PostNord	9 min	0.8 km
Kiwi Ankenes	4 min	



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

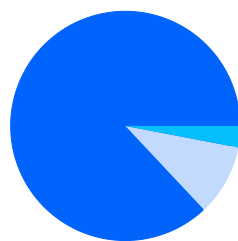
Sport

 Ankeneshallen
Aktivitetshall 5 min 
0.4 km

 Ankenes skole
Ballspill 6 min 
0.5 km

 Feel24 Ankenes 6 min 

Boligmasse




■ 87% enebolig
■ 3% rekkehus
■ 10% annet



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

Sitat fra en lokalkjent

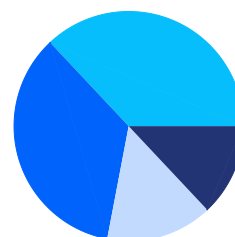


Varer/Tjenester

 AMFI Narvik 11 min 

 Vitusapotek Svanen - Narvik 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

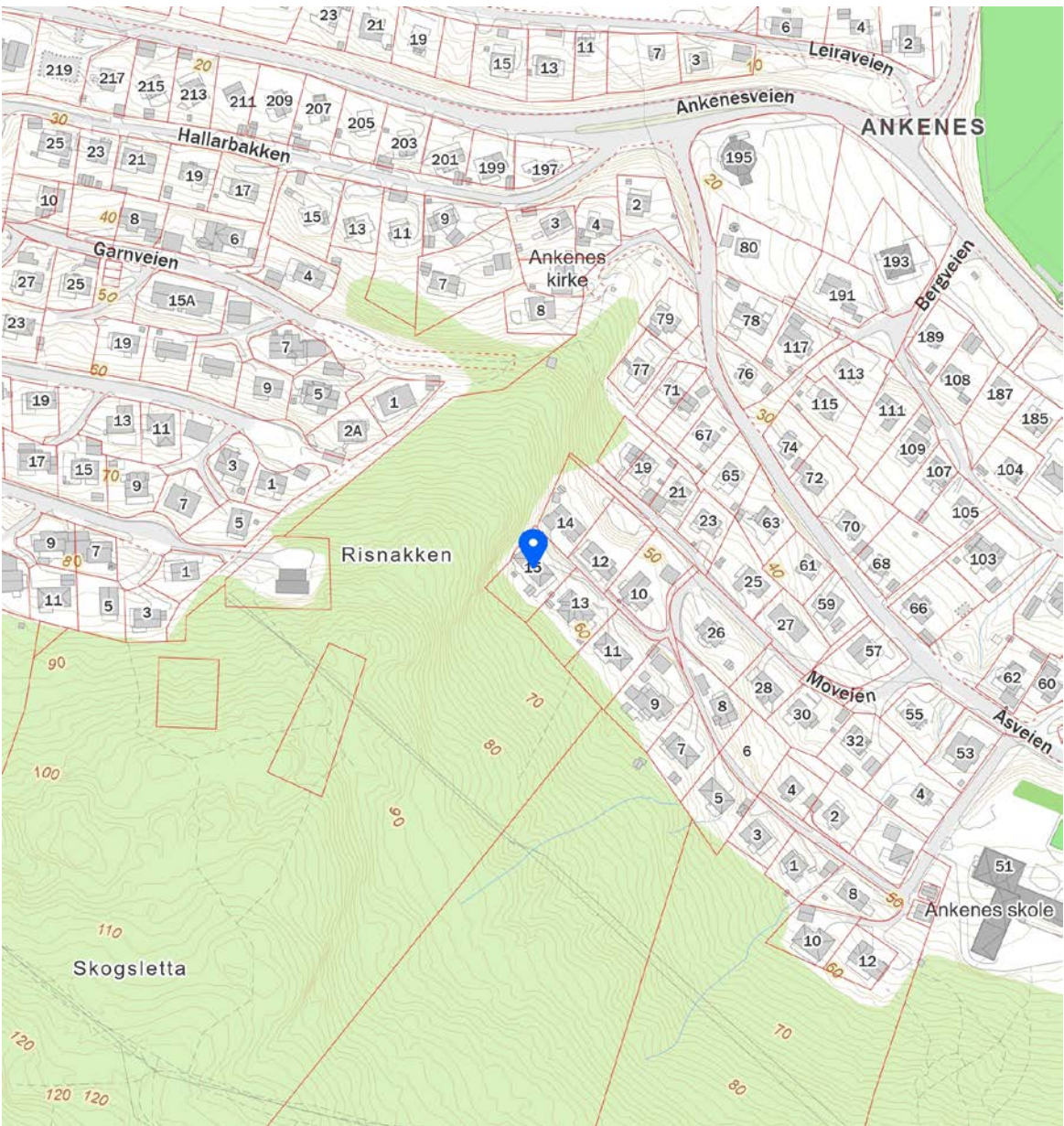
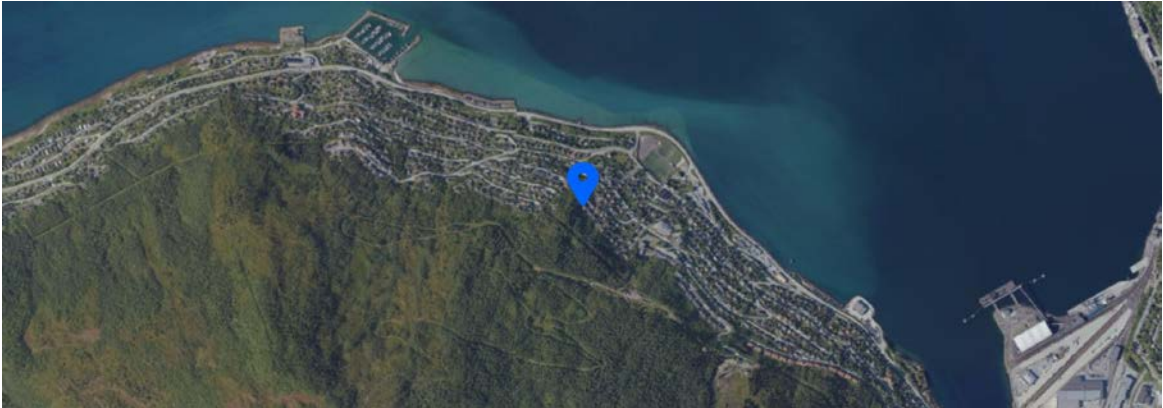
■ Stranda
■ Narvik
■ Norge

Sivilstand

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



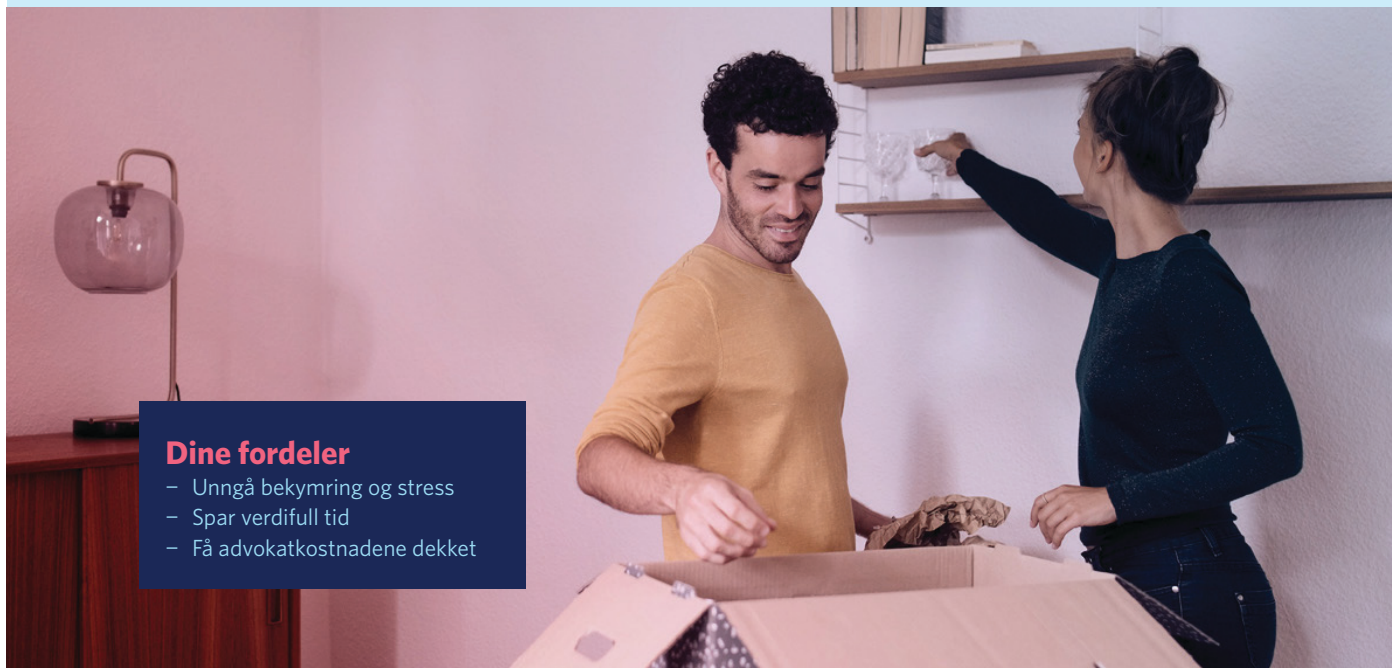
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



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

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Narvik
913 33 768

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



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



Nøklene i lomma.

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

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

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

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



Ingve Hilstad

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF

ingve.hilstad@emera.no

+47 913 33 768

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING