



aktiv.

Tomannsbolig bestående av
2 leiligheter og dobbelgarasje.

Otto Sverdrups vei 28
/ 8517 Narvik





Martin Tjosås Pettersen

Eiendomsmeglerfullmektig

Mobil 95 83 02 85

Email martin.pettersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Narvik

Kongens gate 34

8514 Narvik

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 3 750 000 + omk.

Omkostninger: 109 892

Totalt inkl. 3 859 892

omkostninger:

Selger: Piratheepan

Srinathan

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1928

Bra/P-rom: 218 m²/ 186 m²

Gnr./bnr.: 39/367

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 433 m²

Oppdragsnr.: 1803230015

* Regnet ut fra prisantydning.



Velkommen til visning i Otto Sverdrups vei 28

Frittliggende tomannsbolig beliggende i Otto Sverdrups vei Sentralt i Narvik!

Tomannsbolig av normal/enkel standard. Boligen er tidvis noe oppusset og oppgradert i hovedsak i perioden 1996-2012.

Det er gangavstand til sentrum, barneskole, barnehage og videregående skole samt idrett og svømmehall. Det er kort vei til dagligvarebutikker. Utsikt mot Fagernesfjellet og mot Øyjord.

Velkommen på visning!

Hilsen
Sigve Wiik

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	6
Plantegning	15
Beskrivelse av eiendommen	19
Offentlige forhold	22
Prisantydning inkl. omkostninger	22
Øvrige kjøpsforhold	22
Takst/Boligsalgsrapport	25
Løsøre og tilbehør	77
Boligkjøperforsikring	79
Forbrukerinformasjon om budgiving	82
Budskjema	83



Otto Sverdrups vei 28

INNHOLD

1 etasje:

Entré/gang, stue, kjøkken, 1 soverom, bad/wc og felles trapperom.

2 etasje:

Entré, gang, stue, kjøkken, bad/wc og trapperom. Utgang til veranda via stue. I tillegg er det 1 bod.

Loft:

Gang, kott, 2 soverom og trapperom. Kott.

Kjeller:

Gang, oppholdsrom, bad, te-kjøkken, trapperom og vaskerom. 2 stk boder.

Garasje:

Dobbelgarasje sammebygd i bolig og nabobygg. Garasjen er bygget i 2011. Adkomst til fra stikkvei. Fundamenter av betong på mark, enkel ringmur i lettbetong, støpte gulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning av liggende panel i malt utførelse. Saltak av trebjelker tekket med lakkerte metallplater. Takrenner og nedløp i metall. 2 stk

vinduer med isolerglass. 2 stk garasjeporter av typen leddport i tre. 1 med elektrisk poståpner. Garasjen er delvis isolert. Innlagt strøm. Dør fra garasje og ut til baksiden/hage. - Noe vedlikehold må kunne påregnes.

STANDARD

Kjøkken 1. etg overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik, benkeplate i laminat med nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri. Opplegg til



oppvaskmaskin, ventilator over komfyr, nisje for plassering av kjøleskap. Frittstående komfyr. Vurdering av avvik TG 2:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Innredning har noe bruksslitasje, stedvis mangler sokler.

Tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2. etg overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminerte skrog,

benkeplate i laminat med oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri, opplegg til oppvaskmaskin, komfyrsoner, nisje for plassering av kjøleskap, benkebereder på ca. 100 l.

Vurdering av avvik TG 2:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Noe bruksslitasje, sokler mangler stedvis.

Tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Te- kjøkken kjeller overflater og

innredning:

Enkelt hybelkjøkken med plassbygget innredning med benkeplate i laminat, nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri, opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik TG 2:

- Enkelt hybelkjøkken, ikke fullverdig kjøkken.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik TG 2:

- Kjøkken har ventilator med omflutt (kullfilter).

Tiltak:

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Bad 2. etg:

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

Bad er opplyst og være oppusset med flis på flis i ca. 2012.

Overflater vegger og himling: Veggene har fliser. Taket er malt. Vurdering av avvik TG 2:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Riss i veggflis.

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette

avviket.

Overflater gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. flatt gulv, noe lokalt fall i dusjsone. Ikke synlig oppkant eller membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik TG 2:

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

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det gjøres obs på at det kan oppstå plutselig og utforutsette hendelser i forhold til badets alder og den påviste utførelsen, men det fungerer i dag.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk. og smøremembran med ukjent utførelse. Det er rike synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik TG 3:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet

brukstid er oppbrukt på membranløsningen Tiltak: - Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. - Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. - Installering av tett dusjkabinett anbefales.	m/blandebatteri, sideskap, overskap og speil. Vegghengt toalett. Eldre støpejerns sluk. Ikke synlig membran. Løse fliser ved toalett. Bak dusj magler fliser. Rommet er ikke i tett utførelse. Vurdering av avvik TG 3: - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak: - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.	Vaskerom kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Støpt gulv med sluk i gulv, vegger i mur og plater. Malt tak. Rommet er ikke i tett utførelse da det ikke er noe tettesjikt eller bygget som et våtrom. Vurdering av avvik TG 3: - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak: - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.	plast. Vurdering av avvik TG 2: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Tiltak: - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. - Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. - Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.	branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? Ja. Kommentar: Det er ikke brannceller mellom boenhetene, det er heller ikke brannsikert trapperom. Nyere håndverksjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Innmat i sikringsskap i 1. og 2. etasje er byttet i 2020.	arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det antagelig vil bli gjort en lokal vurdering av verneverdien før en eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen.
Sanitærutstyr og innredning: Baderoms innredning med heldekkende servant m/blandebatteri, 1 høyskap og speil på vegg, toalett og dusjvegger/hjørne. Ventilasjon: Det er naturlig ventilereng. Vurdering av avvik TG 2: - Rommet har kun naturlig ventilasjon. - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tiltak: - Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. - Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.	Fukt i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i pløyd plank. Tg er vurder ut fra rommet ikke er i tett utførelse. Eldre sluk, ikke synlig membran Vurdering av avvik TG 3: - Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Tiltak: - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.	Fukt i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Murvegg er fremme i dagen, stedvis noe salutslag på vegg og gulv. Rommet er ikke med tettesjikt. Vurdering av avvik TG 3: - Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. - Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader Tiltak: - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.	Ventilasjon: Boligen har kun naturlig ventilasjon supplert med ventilator i kjøkken, det mangler avtrekk fra bad og det er kullfilter i hybelkjøkken. Vurdering av avvik TG 2: - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. - Det mangler avtrekk i bad. Tiltak: - Mekanisk avtrekk bør monteres samt ventilator med avtrekk ut i hybel.	Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Kommentar: Der er ikke brannstige fra loftsetasje.	BELIGGENHET Frittliggende tomannsbolig beliggende i Otto Sverdrups vei Sentralt i Narvik. Det er gangavstand til sentrum, barneskole, barnehage og videregående skole samt idrett og svømmehall. Kort vei til dagligvarebutikker. Utsikt mot Fagernesfjellet og mot Øyjord. Normalt gode solforhold.
Fukt i tilliggende konstruksjoner TG IU: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble forsøkt ta hull for kontroll. Vegger er av pløyd plank og man kommer ikke gjennom konstruksjon, det er utført fuktsøk uten funn.	Bad kjeller hybel: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad av enkel standard. belegg på gulv, panel på vegger, malt panel i tak. Flatt gulv. Dusjkabinett, servant m/blandebatteri og toalett. Sluk i gulv. Tilstrekkelig oppkant på belegg. Vurdering av avvik TG 3: - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak: - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. - Våtrommet fungerer pr. i dag slik det skal. TG er satt ut fra alder.	Vannledninger: Synlige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vurdering av avvik TG 2: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Tiltak: - Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. - Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.	Overflater: Innvendig er det i hovedsak gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. - Stedvis noe mindre sår og en del slitasje. - Kjeller er av svært enkel standard. Vurdering av avvik TG 2: - En del slitte overflater. Tiltak: - Noe oppussing og oppgradering må påregnes.	Byggetegninger avviker fra faktisk planløsning for deler av boligen ved at loftet er innredet og brukt som soverom og at det er etablert soverom og utleiedel i kjeller. Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.	Bebyggelse På eiendommen står det en frittstående tomannsbolig bestående av 2 etasjer, kjeller og loft. Boligen består av 2 leiligheter og en hybel i kjeller.
Bad 1. etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre bad med fliser på gulv, delvis flise på vegger og malte plater i tak. Baderomsinnredning med heldekkende servant	Fukt i tilliggende konstruksjoner TG IU: Utforede murvegger. Hulltaking ikke mulig. Rommet er utstyrt med dusjkabinett.	Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern og	Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i	SEFRAK-registrert: Eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte	Adkomst Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate..

2. etasje.







Kjelleretasje.





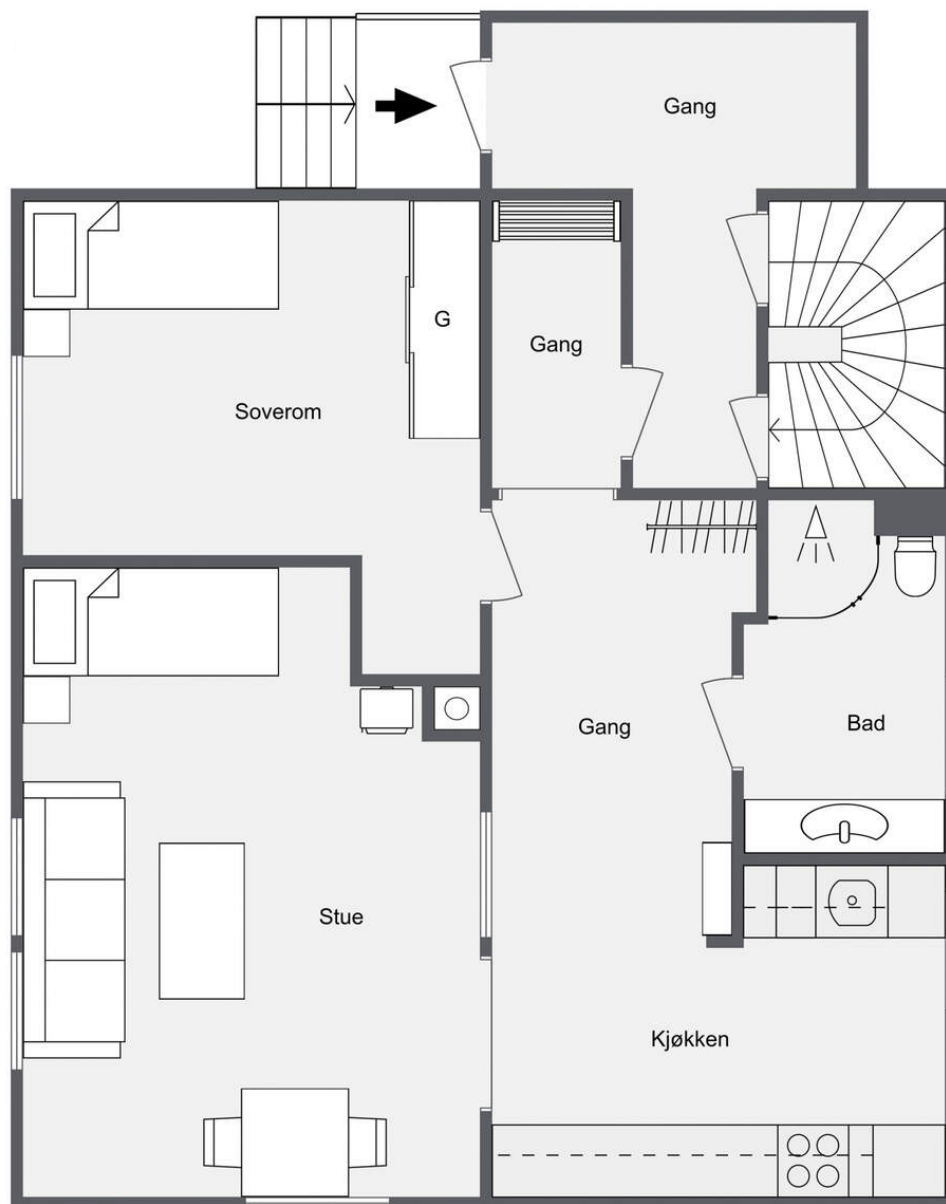
Loftsetasje.





Otto Sverdrups vei 28

1. etasje



Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.
Innredning/møbler kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter. Romnavn kan avvike fra faktisk bruk.

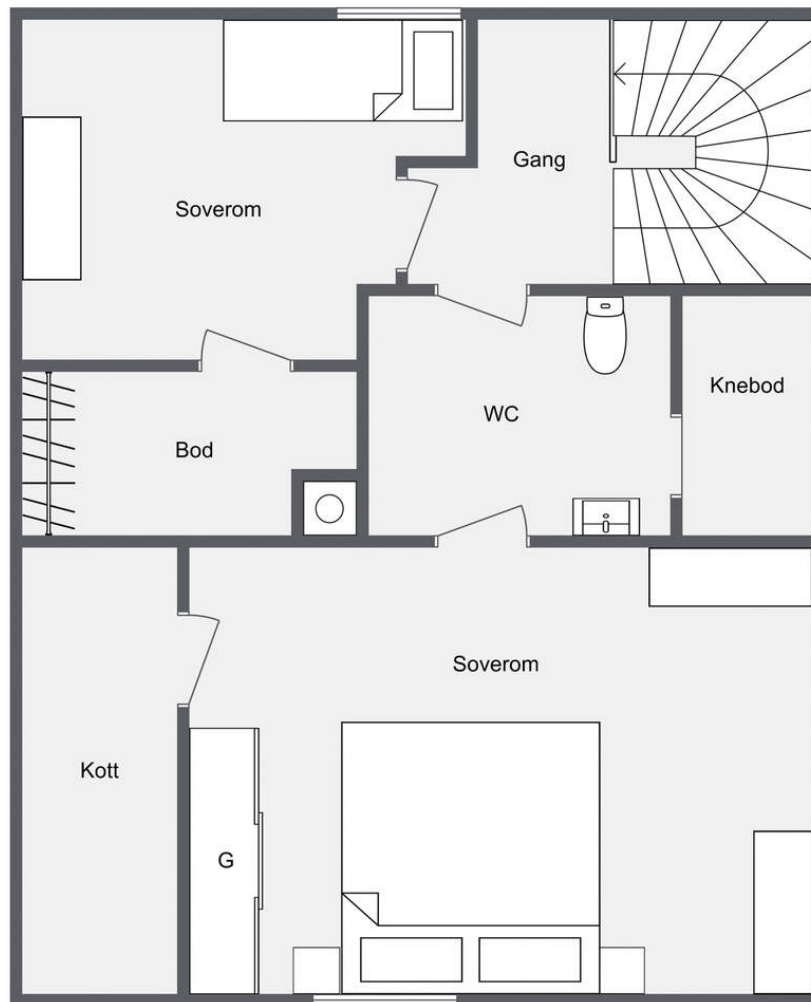
Otto Sverdrups vei 28

2. etasje



Otto Sverdrups vei 28

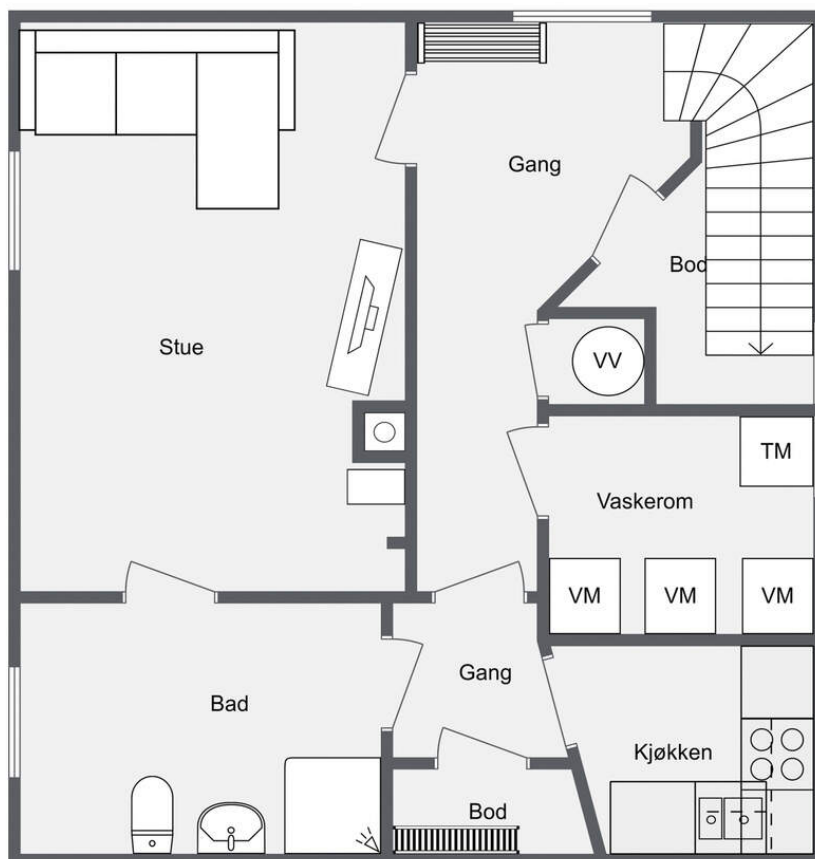
Loftsetasje



Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.
Innredning/møbler kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter. Romnavn kan avvike fra faktisk bruk.

Otto Sverdrups vei 28

Kjelleretasje



Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.
Innredning/møbler kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter. Romnavn kan avvike fra faktisk bruk.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Følgende opplysninger er utdrag hentet fra vedlagt tilstandsrapport datert 23.09.22 av takstmann, Mads Parten. Interessenter bes gjennomgå denne i sin helhet.

Taktekking:

Taktekkingen er av Decra metallplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

- Taktekking er byttet i 2012.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre, takstige og feierplattform i metall.

Vurdering av avvik TG 2:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av reisverk/bindingsverk og pløyd plank. Vegger er i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledning av liggende dobbelfalspanel i malt utførelse. Yttervegger er opplyst og være utlektet/etterisolert i 2008 med ca. 5 cm i tidligere takstrapport.

- Ny kledning i 2008.

Vurdering av avvik TG 2:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak:

- Musebånd/lusing må etableres.
- Lufting er noe varierende fra side til side.

- Generelt må det påregnes noe malings og vedlikeholdsarbeider.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har saltak av sperrekonstruksjon. Undertak er fra

2012.

Vurdering av avvik TG IU:

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

Tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er generelt av noe varierende dato. En del vinsuer er byttet i perioden 1996-2002 Ca. 9 vinduer byttet i perioden 2008-2012. 1 nytt vindu i kjeller i 2013.

Vurdering av avvik TG 2:

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

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Tiltak:

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

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Generelt må det påregnes noe vedlikehold av vinduer.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre.

- Balkongdør fra 2008.

- Ny hovedytterdør i 2013.

Vurdering av avvik TG 2:

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

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Balkongdør er noe treg.

Tiltak:

- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang fra stue i 2 etasje til balkong bygget i trykkimpregnert og malt trevirke, rekkverk med stakitter i

malt utførelse. Håndlist. Balkong er fundamentert med trebjelker til yttervegg. Det må påregnes noe generelt vedlikehold.

Vurdering av avvik TG 2:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverk er under 100 cm som er dagens krav til høyde.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Noe vedlikehold må påregnes.

Andre utvendige forhold:

Frittstående romslig uthus i 2 etasjer. Uthuset har en grunnflate på ca. 16 kvm. Fundamenter på pilarer til mark, enkelt trebjelkelag, vegger i enkelt reisverk med liggende kledning i malt utførelse, saltak av trebjelker teknet med metallplater. Koblete vinduer.

Plassbygde tredører. Eldre konstruksjon, det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

- En del naturlige skjevheter i bygningen.

- Ny takteking i 2005.

Vurdering av avvik TG 2:

- En del skjevheter i konstruksjon og vedlikeholdsbehov

Tiltak:

- Oppgraderinger må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpte gulv i kjeller.

Vurdering av avvik TG 2:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Noe naturlige skjevheter i konstruksjon.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom

boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:

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

Vurdering av avvik TG 2:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe.

Feierluke i kjeller. Vedovn i stue i 1 og 2 etasje samt i kjeller.

Vurdering av avvik TG 2:

- Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak:

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Rom under terreng

Gulvetflater av laminat, belegg og betong. Veggene med panel og betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Synlig murvegger/flater.

Vurdering av avvik TG 3:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt/råteskadene samt utbedre råteskadene

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med

god utlufting.

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik TG 2:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Tiltak:

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Det bør gjøres lokale tiltak.

-Noe vedlikehold må påregnes.

Innvendige dører:

Innvendige dører i hovedsak av finerte gabondører, fyllingsdør, noen formpressede dører og plassbygde tredører i kjeller. Dører er generelt av varierende dato og standard. TG er vurdert på generelt nivå.

Vurdering av avvik TG 2:

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

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Varmesentral:

Det er installert varmepump type luft til luft fra Wilfa til 2 etasje.

Ukjent alder.

Vurdering av avvik TG 2:

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

- Tilkoblingslanger er ikke tilstrekkelig festet.

Tiltak:

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

Varmtvannstank:

Varmtvannstank på ca 200 liter plassert i kjeller fra ca.2010.

Varmtvannsbereder til 2 etasje av type benkebereder på ca. 100 L fra 2011.

Vurdering av avvik TG 2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:

El/sikringsskap i 1 og 2 etasje med automatsikringer, jordfeilbrytere og ny måler med fjernavlesning. I tillegg er det en undersentral m/fordeler og undrmåler til hybel i kjeller. Det er fremlagt samsvarserklæring for de utførte arbeidene datert 2020.

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 eltilsynsrapport uten avvik)? Nei.

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2020.

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

Ukjent Det er fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider i 2020, bytte av innmat i skap.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring. Ja

Samsvarserklæring for bytta av innmat i sikringsskap foreligger.

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

kontrollen er over 5 år? Nei.

6. Forekommer det at sikringene løses ut? Nei.

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

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på

varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget

punkt under varmtvannstank. Nei.

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

festet? Nei.

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

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

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

Branntekniske forhold:

Det er håndbrannslukkere og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Nei.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ukjent.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav? Nei.

4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling/fjell.

Vurdering av avvik TG 2:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av

sprekker i grunnmur.

Tiltak:

- Påviste skader må utbedres.

Drenering:

Drenering fra byggeår, det er inen synlig fuktsikring av mur. Det er stedvis noe salutslag i kjeller. Ut fra alder og påviste forhold må drenering påregnes byttet.

Vurdering av avvik TG 3:

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

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i betong og natursteinsmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utvendig pusset/malt.

- Div. sprekker og riss i mur, noe missfarve på innsiden av mur.

Vurdering av avvik TG 2:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger TG IU:

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

Oljetank TG IU:

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Areal

Bra/P-rom: 218/186 m²

1. etasje: 64 m² P- rom

2. etasje: 61 m² P- rom

Loft: 33 m² P- rom

Kjeller: 28 m² P- rom

Følgende rom inngår i primæreal:

1 etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, 1 soverom, bad/wc og felles trapperom.

2 etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad/wc og trapperom. Utgang til veranda via stue.

Loft: Gang, kott, 2 soverom og trapperom.

Kjeller: Gang, oppholdsrom, bad, te-kjøkken, trapperom og vaskerom.

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Det er installert varmepump type luft til luft fra Wilfa til 2. etasje. Elektriske varmekabler i gulv bad 2. etasje. Vedovn i stue i 1. og 2. etasje samt i kjeller.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 433 m².

Eiet tomt på ca. 433 m². Tomten er i hovedsak opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Brostein ved inngangsparti. Tomten er delvis inngjerdet. - Arealet på ca. 433,1m² er hentet fra eiendomskartet. Areal og grenser er

usikre parseller og er ikke målt.

Parkering

Parkering på tomten.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 029 492 per 31.12.20
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 431 639 per 31.12.20

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 32 982,00 pr. år
Kommunale avgifter inklusive eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter, eiendomsskatt og forsikring.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest forefinnes ikke.

Utleie

Her er utleie.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

- Det forerligger ikke ferdigattest på eiendommen.
- Byggetegninger avviker fra faktisk planløsning for deler av boligen ved at loftet er innredet og brukt som

soverom og at det er etablert soverom og utleiedel i kjeller. Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 39 Bnr. 367 i Narvik kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

1925/900245-1/75

Erklæring/avtale

04.02.1925

Bestemmelse om vannledning

Reguleringsmessige forhold

Boligen befinner seg i et område som er uregulert, men området er omtalt i Kommuneplanens arealdel 2017-2028, vedtatt i Narvik bystyre 2.2.2017.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

93 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 750 000,-))

109 892,- (Omkostninger totalt)

3 859 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har

selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det

full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens

alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Totalt kr. 77 322,-.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 01.06.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

Narvik Megler'n AS
Kongens gate 34, 8514 Narvik
Organisasjonsnummer: 976292979

Martin Tjosås Pettersen
Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 95 83 02 85
E-post: martin.pettersen@aktiv.no

Ingve Hilstad
Ansvarlig megler
Tlf: 91 33 37 68
E-post: ingve.hilstad@aktiv.no

Tilstandsrapport

📍 Otto Sverdrups vei 28 , 8517 NARVIK

📖 NARVIK kommune

Gnr. 39, Bnr. 367

Markedsverdi

3 950 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 218 m², Garasje 42 m²



Befaringsdato: 15.08.2022

Rapportdato: 23.09.2022

Oppdragsnr: 10864-1208

Referansenummer: JX7729

Autorisert foretak: Fokus Takst AS

Sertifisert takstmann: Mads Parten

Vår ref: Mads Parten



Gyldig rapport
23.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Fokus Takst as

Fokus takst as holder til midt i Narvik sentrum - men har hele Nord-Norge som base.

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 12 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

Vi leverer takstrapporter i hovedsak for bolig/tilstand - næringsbygg - skade/reklamasjon.



Mads Parten
Uavhengig Takstmann
23.09.2022 | NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
994 99 940

Rapportansvarlig
Mads Parten
Uavhengig Takstmann
mads@fokustakst.no
994 99 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende tomannsbolig bestående av 2 leiligheter og en innredet hybel i kjeller. Boligen ligger sentralt mot Vassvik med kort avstand til det meste.

Boligen er en del oppusset og oppgradert i perioden 1996-2012 med bla. ny takteking, ny utvendig kledning og en god del nye vinduer.

Ny innmat i sikringsskap i 1 og 2 etasje i 2020.

På grunn av alder har boligen noe oppgraderings og vedlikeholdsbehov og en del påkostninger må påregnes.

Bygningen er ikke vesentlig endret eller ombygd siden byggeår. Hybel i kjeller er ikke byggesøkt.

Generelt er bygningen oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Generelt holder bygningen normal standard i forhold til bygningens alder.

Vedlikehold og en del oppgraderinger må kunne påregnes.

Tilstandsgrader er satt ut fra bygningsdelenes alder, det er ikke påvist noe større synlige feil eller mangler foruten det som er nevnt i rapport.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som var gjeldende i 1928.

Dette tilsier at ved opp-pussing/ombygging og bruk vil det kunne avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved visuell befaring.

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av Decra metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking er byttet i 2012.

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre, takstige og feierplattform i metall.

Yttervegger av reisverk/bindingsverk og pløyd plank. Vegger er i trekonstruksjon fra byggeår.

Utvendig kledning av liggende dobbelfalspanel i malt utførelse.

Yttervegger er opplyst og være utlektet/etterisolert i 2008 med ca. 5 cm i tidligere takstrappert.

Ny kledning i 2008.

Takkonstruksjonen har saltak av sperrekonstruksjon. Undertak er fra 2012.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er generelt av noe varierende dato. En del vinsuer er byttet i perioden 1996-2002

Ca. 9 vinduer byttet i perioden 2008-2012.

1 nytt vindu i kjeller i 2013.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre.

-Balkongdør fra 2008.

-Ny hovedytterdør i 2013.

Utgang fra stue i 2 etasje til balkong bygget i trykkimpregnert og malt trevirke, rekkverk med stakitter i malt utførelse. Håndlist.

Balkong er fundamentert med trebjelker til yttervegg.

Det må påregnes noe generelt vedlikehold.

Utvendig trapp til inngangsparti bygget i malt og trykkimpregnert trevirke.

Frittstående romslig uthus i 2 etasjer. Uthuset har en grunnflate på ca. 16 kvm.

Fundamenter på pilarer til mark, enkelt trebjelkelag, vegger i enkelt reisverk med liggende kledning i malt utførelse, saltak av trebjelker tekket med metallplater.

Koblede vinduer.

Plassbygde tredører.

Eldre konstruksjon, det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

-En del naturlige skjevheter i bygningen.

-Ny takteking i 2005.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det i hovedsak gulv av parkett, laminat, betong og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.

Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

-Stedvis noe mindre sår og en del slitasje.

-Kjeller er av svært enkel standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpte gulv i kjeller.

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

Boligen har mursteinspipe. Feierluke i kjeller.

Vedovn i stue i 1 og 2 etasje samt i kjeller.

ROM UNDER TERRENG/KJELLER:

Gulvflater av laminat, belegg og betong.

Veggene med panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Synlig murvegger/flater.

Innvendige dører i hovedsak av finerte gabondører, fyllingsdør, noen formpressede dører og plassbygde tredører i kjeller.

Dører er generelt av varierende dato og standard. TG er vurdert på generelt nivå.

VÅTROM

Vaskerom

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Felles vaskekjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv med sluk i gulv, vegger i mur og plater. Malt tak.

Rommet er ikke i tett utførelse da det ikke er noe tettesjikt eller bygget som et våtrom. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Murvegg er fremme i dagen, stedvis noe salutslag på vegg og gulv.

Rommet er ikke med tettesjikt.

Bad hybel:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad av enkel standard. belegg på gulv, panel på vegger, malt panel i tak.

Flatt gulv.

Dusjkabinett, servant m/blandebatteri og toalett.

Sluk i gulv.

Tilstrekkelig oppkant på belegg.

Utforede murvegger. Hulltaking ikke mulig.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett.

Bad 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre bad med fliser på gulv, delvis flise på vegger og malte plater i tak.

Baderomsinnredning med heldekkende servant m/blandebatteri, sideskap, overskap og speil.

Vegghengt toalett.

Eldre støpejerns sluk. Ikke synlig membran.

Løse fliser ved toalett.

Bak dusj magler fliser.

Rommet er ikke i tett utførelse.

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

Vegger i pløyd plank.

Tg er vurder ut fra rommet ikke er i tett utførelse.

Eldre sluk, ikke synlig membran

Bad 2 etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er opplyst og være oppusset med flis på flis i ca. 2012.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Flatt gulv, noe lokalt fall i dusjsone. Ikke synlig oppkant eller membran ved dørterskel.

Det er plastsluk. og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke synlig mansjett i sluk.

Baderomsinnredning med heldekkende servant m/blandebatteri, 1 høyskap og speil på vegg, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

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

Det ble forsøkt ta hull for kontroll. Vegger er av pløyd plank og man kommer ikke gjennom konstruksjon, det er utført fuktsøk uten funn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken 2 etasje:

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminerte skrog, benkeplate i laminat med oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri, opplegg til oppvaskmaskin, komfyr, nisje for plassering av kjøleskap, benkebereder på ca. 100 l.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1 etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik, benkeplate i laminat med nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri. Opplegg til oppvaskmaskin, ventilator over komfyr, nisje for plassering av kjøleskap. Frittstående komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hybel:

Enkelt hybelkjøkken med plassbygget innredning med benkeplate i laminat, nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri, opplegg til oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon supplert med ventilator i kjøkken, det mangler avtrekk fra bad og det er kullfilter i hybelkjøkken.

Det er installert varmepump type luft til luft fra Wilfa til 2 etasje. Ukjent alder.

Varmtvannstank på ca 200 liter plassert i kjeller fra ca.2010.

Varmtvannsbereder til 2 etasje av type benkebereder på ca. 100 L fra 2011.

El/sikringsskap i 1 og 2 etasje med automatsikringer, jordfeilbrytere og ny måler med fjernavlesning.

I tillegg er det en undersentral m/fordeler og undrmåler til hybel i kjeller.

Det er fremlagt samsvarserklæring for de utførte arbeidene datert 2020.

Det er håndbrannslukkere og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling/fjell.

Drenering fra byggeår, det er inen synlig fuktsikring av mur.

Det er stedvis noe salutslag i kjeller.

Ut fra alder og påviste forhold må drenering påregnes byttet.

Bygningen har grunnmur i betong og natursteinsmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Utvendig pusset/malt.

-Div. sprekker og riss i mur, noe missfarve på innsiden av mur.

Tomten er i hovedsak opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Brostein ved inngangsparti. Tomten er delvis inngjerdet.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	260 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	218 m ²
Totalpris	3 950 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	68	64	4
2 etasje	68	61	7
Loft	36	33	3
Kjeller	46	28	18
Sum	218	186	32
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	42	0	42
Sum	42	0	42

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det er avvike i rominndeling. Kjeller er ikke innredet på tegninger.

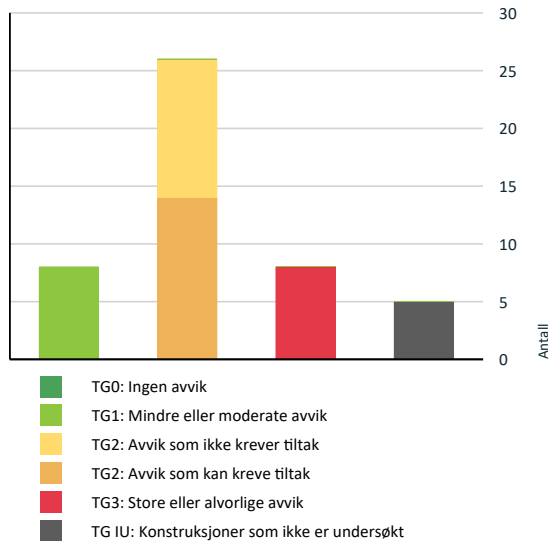
Garasje

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

[Gå til side](#)

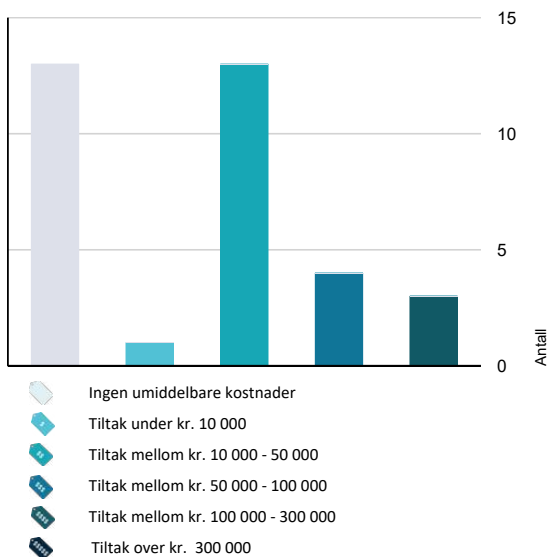
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

-Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldene ved oppføringen).

Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant.

Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser. Mindre avvik kan forekomme og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringsseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

 **Våtrom > Generell > Bad/wc** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/wc** [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

 **Våtrom > Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom** [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Balkongdør er noe treg.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er under 100 cm som er dagens krav til høyde.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

En del skjevheter i konstruksjon og vedlikeholdsbehov

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

En del slitte overflater.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Noe bruksslitasje, sokler mangler stedvis.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Innredning har noe bruksslitasje, stedvis mangler sokler.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det mangler avtrekk i bad.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Noe naturlige skjevheter i konstruksjon.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.
Riss i veggflis.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp sluker til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Overflater og innredning > Te-kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Enkelt hybelkjøkken, ikke fullverdig kjøkken.



Kjøkken > Avtrekk > Te-kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er avvik:

Tilkoblingslanger er ikke tilstrekkelig festet.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1928

Kommentar
Eier.

Standard

Tomannsbolig av normal/enkel standard. Boligen er tidvis noe oppusset og oppgradert i hovedsak i perioden 1996-2012.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er tidvis noe oppusset og oppgradert men har pr. i dag noe oppgradering og vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av Decra metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking er byttet i 2012.



Alder: 2012

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre, takstige og feierplattform i metall.



Alder: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av reisverk/bindingsverk og pløyd plank. Vegger er i trekonstruksjon fra byggeår.

Utvendig kledning av liggende dobbelfalspanel i malt utførelse.

Yttervegger er opplyst og være utlektet/etterisolert i 2008 med ca. 5 cm i tidligere takstrapp.

Ny kledning i 2008.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Lufting er noe varierende fra side til side.

Generelt må det påregnes noe malings og vedlikeholdsarbeider.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1U

Takkonstruksjonen har saltak av sperrekonstruksjon. Undertak er fra 2012.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er generelt av noe varierende dato. En del vinsuer er byttet i perioden 1996-2002

Ca. 9 vinduer byttet i perioden 2008-2012.

1 nytt vindu i kjeller i 2013.



Manglende beslag og tetting rundt vindu.



Avflaket maling



Tilstandsrapport



Det mangler beslag under vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Generelt må det påregnes noe vedlikehold av vinduer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

1 TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre.

-Balkongdør fra 2008.

-Ny hovedytterdør i 2013.



Det mangler beslag under dør. Dør er noe treg.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdør er noe treg.

Tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang fra stue i 2 etasje til balkong bygget i trykkimpregnet og malt trevirke, rekkverk med stakitter i malt utførelse. Håndlist.

Balkong er fundamentert med trebjelker til yttervegg.

Det må påregnes noe generelt vedlikehold.

Alder: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er under 100 cm som er dagens krav til høyde.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp til inngangsparti bygget i malt og trykkimpregnet trevirke.



Andre utvendige forhold

TG 2

Frittstående romslig uthus i 2 etasjer. Uthuset har en grunnflate på ca. 16 kvm.

Fundamenter på pilarer til mark, enkelt trebjelkelag, vegger i enkelt reisverk med liggende kledning i malt utførelse, saltak av trebjelker teknet med metallplater.

Koblede vinduer.

Plassbygde tredører.

Eldre konstruksjon, det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

-En del naturlige skjevheter i bygningen.

-Ny takteking i 2005.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del skjevheter i konstruksjon og vedlikeholdsbehov

Tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Innvendig er det i hovedsak gulv av parkett, laminat, betong og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.

Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

-Stedvis noe mindre sår og en del slitasje.

-Kjeller er av svært enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del slitte overflater.

Tiltak

- Tiltak:

Noe oppussing og oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Vedovn i stue 2 etasje.



Vedovn i stue i 1 etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpte gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe naturlige skjevheter i konstruksjon.

Tiltak

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



Vedovn i kjeller.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe. Feierluke i kjeller.

Vedovn i stue i 1 og 2 etasje samt i kjeller.



Feierluke i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 3

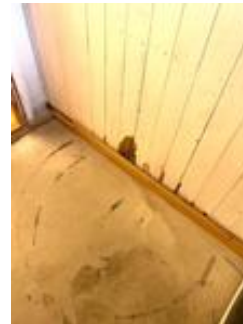
ROM UNDER TERRENG/KJELLER:

Gulvetflater av laminat, belegg og betong.

Veggene med panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Synlig murvegger/flater.



Råte i treverk i kjellervegg.



Mugg/svertesopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

TG 2

Tilstandsrapport



Kjellertrapp



Trapp mellom 1 og 2 etasje



Rekkverkshøyde 73/74 cm.



Trapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Noe vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i hovedsak av finerte gabondører, fyllingsdør, noen formpressede dører og plassbygde tredører i kjeller.

Dører er generelt av varierende dato og standard. TG er vurdert på generelt nivå.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad 2 etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er opplyst og være oppusset med flis på flis i ca. 2012.



Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Riss i veggflis.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Flatt gulv, noe lokalt fall i dusjsone. Ikke synlig oppkant eller membran ved dørterskel.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det gjøres obs på at det kan oppstå plutselig og utforutsette hendelser i forhold til badets alder og den påviste utførelsen men det fungerer i dag.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke synlig mansjett i sluk.



Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderoms innredning med heldekkende servant m/blandebatteri, 1 høyskap og speil på vegg, toalett og dusjvegger/hjørne.



Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 3

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

Det ble forsøkt ta hull for kontroll. Vegger er av pløyd plank og man kommer ikke gjennom konstruksjon, det er utført fuktsøk uten funn.



1 ETASJE > BAD/WC

Generell

TG 3

Bad 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre bad med fliser på gulv, delvis flise på vegger og malte plater i tak.

Baderomsinnredning med heldekkende servant m/blandebatteri, sideskap, overskap og speil.

Vegghengt toalett.

Eldre støpejerns sluk. Ikke synlig membran.

Løse fliser ved toalett.

Bak dusj magler fliser.

Rommet er ikke i tett utførelse.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

1 TG 3

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

Vegger i pløyd plank.

Tg er vurder ut fra rommet ikke er i tett utførelse.

Eldre sluk, ikke synlig membran



Ingen oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

TG 3

Bad hybel:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad av enkel standard. belegg på gulv, panel på vegger, malt panel i tak.

Flatt gulv.

Dusjkabinett, servant m/blandebatteri og toalett.

Sluk i gulv.

Tilstrekkelig oppkant på belegg.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Våtrommet fungerer pr. i dag slik det skal. TG er satt ut fra alder.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 3

Utførede murvegger. Hulltaking ikke mulig.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett.

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Felles vaskekjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv med sluk i gulv, vegger i mur og plater. Malt tak.

Rommet er ikke i tett utførelse da det ikke er noe tettesjikt eller bygget som et våtrom.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 3

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

Murvegg er fremme i dagen, stedvis noe salutslag på vegg og gulv.

Rommet er ikke med tettesjikt.



Fuktskade vegg vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken 2 etasje:

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminerte skrog, benkeplate i laminat med oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri, opplegg til oppvaskmaskin, komfyrsoner, nisje for plassering av kjøleskap, benkebereder på ca. 100 l.



Vurdering av avvik:

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

Noe bruksslitasje, sokler mangler stedvis.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken 1 etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik, benkeplate i laminat med nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri. Opplegg til oppvaskmaskin, ventilator over komfyr, nisje for plassering av kjøleskap. Frittstående komfyr.



Vurdering av avvik:

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

Innredning har noe bruksslitasje, stedvis mangler sokler.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



Vurdering av avvik:

- Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

KJELLER > TE-KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken hybel:

Enkelt hybelkjøkken med plassbygget innredning med benkeplate i lamaint, nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri, opplegg til oppvaskmaskin.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelt hybelkjøkken, ikke fullverdig kjøkken.

Tiltak

- Tiltak:

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Synlige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Boligen har kun naturlig ventilasjon supplert med ventilator i kjøkken, det mangler avtrekk fra bad og det er kullfilter i hybelkjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler avtrekk i bad.

Tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør monteres samt ventilator med avtrekk ut i hybel.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmesentral

TG 2

Det er installert varmepump type luft til luft fra Wilfa til 2 etasje.
Ukjent alder.



2 etg

Alder: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilkoblingslanger er ikke tilstrekkelig festet.

Tiltak

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

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca 200 liter plassert i kjeller fra ca.2010.

Varmtvannsbereider til 2 etasje av type benkebereider på ca. 100 L fra 2011.



Bereider plassert i kjeller.



Benkebereider 2 etasje datert 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

TG 1

El/sikringskapp i 1 og 2 etasje med automatsikringer, jordfeilbrytere og ny måler med fjernavlesning.

I tillegg er det en undersentral m/fordeler og undrmåler til hybel i kjeller.

Det er fremlagt samsvarserklæring for de utførte arbeidene datert 2020.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider i 2020, bytte av innmat i skap.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Samsvarserklæring for bytta av innmat i sikringsskap foreligger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



1 etg,



Undersentral med intern måler til hybel.

Branntekniske forhold

TG 1

Det er håndbrannslukkere og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 2

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling/fjell.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Drenering

TG 3

Drenering fra byggeår, det er ingen synlig fuktsikring av mur.

Det er stedvis noe salutslag i kjeller.

Ut fra alder og påviste forhold må drenering påregnes byttet.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

1 TG 2

Bygningen har grunnmur i betong og natursteinsmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Utvendig pusset/malt.

-Div. sprekker og riss i mur, noe missfarve på innsiden av mur.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold

1 TG 1

Tomten er i hovedsak opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Brostein ved inngangsparti. Tomten er delvis inngjerdet.



Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TG RJ

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Oljetank

1 TG RJ

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Byggeår**

2000

Kommentar

Eier.

Standard

Garasje av enkel standard fra byggeår.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt men har noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Dobbelgarasje sammebygd i bolig og nabobygg. Garasjen er bygget i 2011.

Adkomst til fra stikkvei.

Fundamenter av betong på mark, enkel ringmur i lettbetong, støpte gulv.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning av liggende panel i malt utførelse.

Saltak av trebjelker tekket med lakkerte metallplater. Takrenner og nedløp i metall.

2 stk vinduer med isolerglass.

2 stk garasjeporter av typen leddport i tre. 1 med elektrisk poståpner.

Garasjen er delvis isolert.

Innlagt strøm. Dør fra garasje og ut til baksiden/hage.

-Noe vedlikehold må kunne påregnes.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

218 m²/186 m²

Entré/gang, 2 Stue , 2 Kjøkken , 2 Soverom , Bad/wc,
4 Trapperom , Entré , 3 Gang , 2 Bad , 2 Bod ,
Soverom 2, Kott , Oppholdsrom, Te-kjøkken , Bod 2,
Vaskerom , Garasje

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 3 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne
eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle
det er andel fellesgjeld/formue, borett, 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. 6 300 000

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

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjørkveien 3A ,8517 NARVIK 126 m ² 1946 3 sov	10-05-2022	3 300 000	3 550 000	0	3 550 000	28 175
2 Villaveien 30 ,8516 NARVIK 213 m ² 1921 6 sov	29-08-2022	4 550 000	4 420 000	0	4 420 000	20 751
3 Nordahl Griegs vei 15 ,8517 NARVIK 169 m ² 1952 5 sov	30-10-2019	2 980 000	3 200 000	0	3 200 000	18 935
4 Nordahl Griegs vei 13 ,8517 NARVIK 178 m ² 1952 5 sov	16-07-2020	3 280 000	3 200 000	0	3 200 000	17 978
5 Lomveien 12 ,8516 NARVIK 179 m ² 1969 4 sov	16-01-2019	3 250 000	3 200 000	0	3 200 000	17 877
6 Furuveien 20C ,8517 NARVIK 233 m ² 1945 7 sov	23-07-2020	3 750 000	3 900 000	0	3 900 000	16 738
7 Kirkegata 59 ,8517 NARVIK 240 m ² 1935 5 sov	01-10-2020	4 050 000	3 875 000	0	3 875 000	16 146
8 Bjørnsons vei 23 ,8517 NARVIK 221 m ² 1957 4 sov	14-06-2020	3 420 000	3 450 000	0	3 450 000	15 611

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring(stipulert)	Kr.	13 568
Kommunale avgifter inklusive eiendomskatt.	Kr.	29 496
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 650 000
Uthus	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	5 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 610 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1 etasje	68	64	4	Entré/gang, Stue , Kjøkken , Soverom , Bad/wc, Trapperom	
2 etasje	68	61	7	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Trapperom	Bod
Loft	36	33	3	Gang , Soverom , Soverom 2, Trapperom	Kott
Kjeller	46	28	18	Gang , Oppholdsrom, Bad , Te-kjøkken , Trapperom , Vaskerom	Bod , Bod 2
Sum	218	186	32		

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1 etasje: Entré/gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad/wc og felles Trapperom.

2 etasje: Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad/wc, bod og trapperom. Utgang til veranda via stue.

Loft: Gang, kott, 2 soverom og trapperom.

Kjeller: Gang, 2 boder. Hybel med oppholdsrom, Bad/wc, Te-kjøkken, felles trapperom

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er avvik i rominndeling. Kjeller er ikke innredet på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke brannceller mellom boenhetene, det er heller ikke brannsikket trapperom.

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innmat i sikringsskap i 1 og 2 etasje er byttet i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Der er ikke brannstige fra loftsetasje.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	42	0	42		Garasje
Sum	42	0	42		

Kommentar

Dobbelgarasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
15.8.2022	Mads Parten	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	39	367		0	433.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Otto Sverdrups vei 28

Hjemmelshaver

Srinathan Piratheepan 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende tomannsbolig beliggende i Otto Sverdrups vei Sentralt i Narvik. Det er gangavstand til sentrum, barneskole, barnehage og videregående skole samt idrett og svømmehall.
Kort vei til dagligvarebutikker. Utsikt mot Fagernesfjellet og mot Øyjord.

Normalt gode solforhold. Parkering på tomten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 433 m².

Tomten er i hovedsak opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Brostein ved inngangsparti. Tomten er delvis inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi.

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

Bebyggelsen

På eiendommen står det en frittstående tomannsbolig bestående av 2 etasjer, kjeller og loft. Boligen består av 2 leiligheter og en hybel i kjeller.

Konsesjonsplikt

Nei.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 401 700	2022	Grunnlag for beregning av eiendomskatt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 250 000	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	86956708	Fullverdi		13 568
Kommentar Premiebeløp er stipulert av takstmann og kan avvike.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier 2022	Fremvist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke	0	Nei
Arealoversikt		2022	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no		2022	Innhentet	0	Nei
Målebrev		Areal er hentet fra amtrikkel.	Ikke vist	0	Nei
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Kvitt. off. avgifter		2022	Fremvist	0	Nei
Infoland.no		2022, noe begrenset.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart		2022	Innhentet	0	Nei
Samsvarserklæring		Sikringsskap 2020	Fremvist	0	Nei
Tegninger		1922, 1965	Fremvist	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsassakkyndiges 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 fukttinnhold 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 nedslitting 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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 bolig-omsetningen. 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/JX7729>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Narvik	
Oppdragsnr.	
107220118	
Selger 1 navn	
Piratheepan Srinathan	
Gateadresse	
Otto Sverdrups vei 28	
Poststed	Postnr
Narvik	8517
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	86956708

Document reference: 107220118

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skaden er utbedret av forsikringsselskap i 2017. Lekkasje på avløpsrør i bad 1. etg.

Initialer selger: PS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- Filer
[Samsvarserklæring.pdf](#)
- 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
- Filer
[El-kontroll 2015.1.pdf](#) [El-kontroll 2015.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 107220118

Initialer selger: PS

2

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 107220118

Initialer selger: PS

3

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 forsikringsselskapet 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 (akjseboliger), 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 107220118

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Piratheepan Srinathan	07838482dfb63d37c4e80f 948066c0a05802aa04	07.09.2022 20:43:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 107220118

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

nets



Ofoten Brann IKS

Ambita AS
Infoland

Deres ref.:
Srinathan Piratheepan

Arkiv: M71
Saksnr:

Saksbehandler:
Preben Bjerke

Dato:
09.08.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommune: 1806 Narvik kommune
Gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnr: 39 367 0 0
Adresse: Otto Sverdrups Vei 28

Siste feiing: 24.06.2019 Siste tilsynsdato:

Skorsteinsløp på Tomannsbolig, horisontaldelt: Ubestemt

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
	/		24.06.2019: Feiet	24.06.2019	24.06.2021	2

Ildsted:

Type/Fabrikkat	Mont.år	Plassering	Status	Siste / neste tilsyn
Konvertert ildsted	1922	H0101		(Ikke hjemme) 09.08.2022
Konvertert ildsted	1922	H0101		(Ikke hjemme) 09.08.2022

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler.

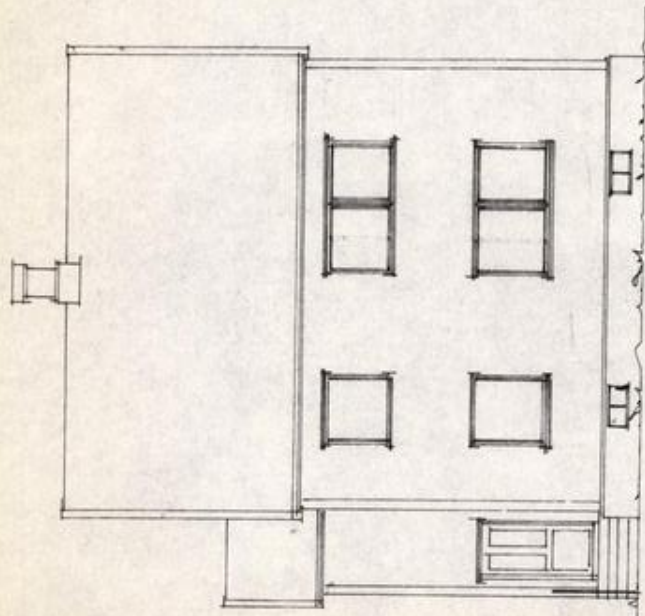
Vennlig hilsen

Preben Bjerke
Leder Feieravdeling

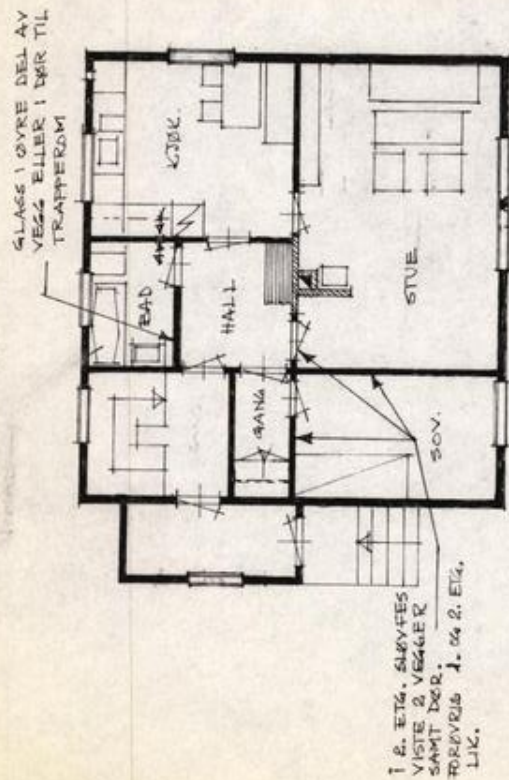
Ofoten Brann IKS
Forebyggende avdeling
8512 NARVIK

BESØKSADRESSE:
Brannbakken 1
8514 NARVIK

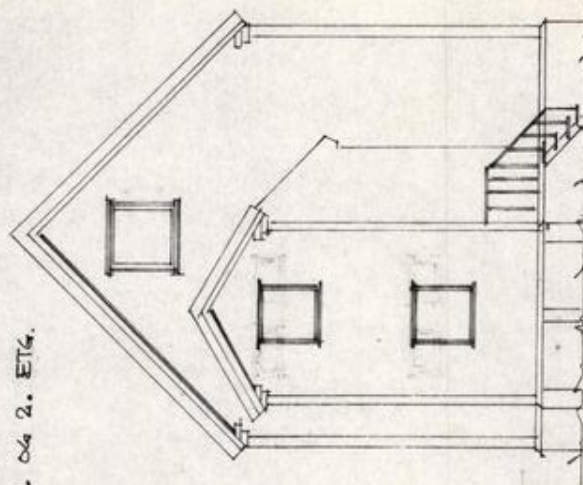
ORG.NR.: 993 194 964 MVA
E-POST: post@ofoten-brann.no



FASADE MOT VEST



PLAN 1. OG 2. ETG.



MOT NORD

NARVIK BYGNINGSRÅD
Jnr. 36/49 Sak nr. 1

1.

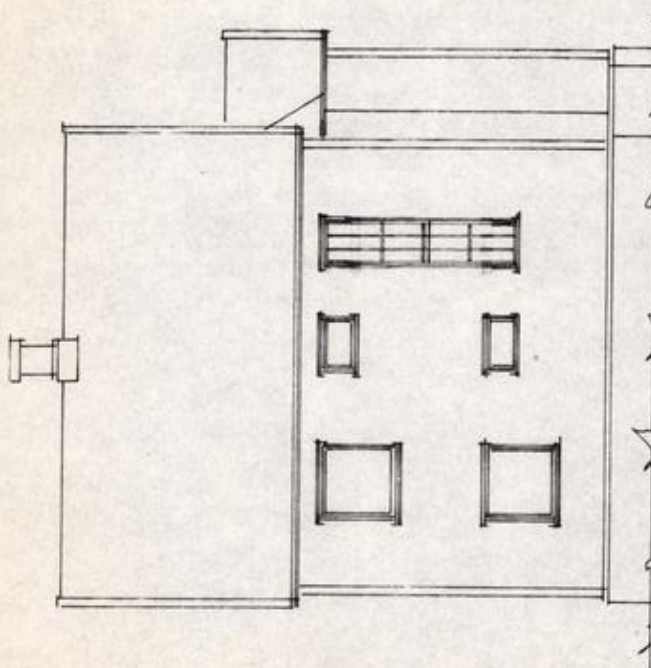
FRITS OLSEN

BERGVEIEN 28 ~ T.NR.8, KV. 44

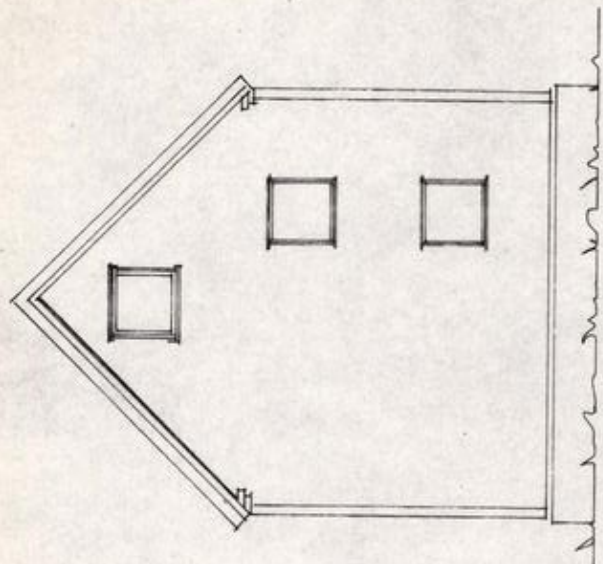
FØRSLAG TIL OMBYGGING

MÅL ~ 1:100

NARVIK, 16/5-66 JT.
REVIDERT: 24/3-69
16/6-69



FRSADE MOT ØST



MOT SYD

NARVIK BYGNINGSRÅD
Jnr. 36/69 Sak nr. /

2.

FRITS OLSEN

BERGVEIEN 28 ~ T.NR. 8, K.V. 44

FØRSLAG TIL OMBYGGING

MÅL ~ 1:100

NARVIK, 16/5-66 JT
REVIDERT: 24/3-69
" " 16/6-69



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





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 eiendom (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 TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse:

Otto Sverdrups vei 28, 8517 Narvik
Gnr. 39, bnr. 367 i Narvik kommune

Oppdragsnummer:

107220118

Meglerforetak: Narvik Megler'n AS**Saksbehandler:** Martin Tjosås Pettersen**Telefon:** 95 83 02 85**E-post:** martin.pettersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 01.06.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The lighting is soft, highlighting the child's skin and the texture of their hair and clothing.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre