Kjerranveien 12, 8530 BJERKVIK



PROPR.NO

Selger
Finn Inge Hansen
93681891

Prisantydning
4 000 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1806 Gnr. 10 Bnr. 597

Delikat og påkostet 6-roms enebolig i barnevennlig område med terrasse og garasje

PRISANTYDNING
kr 4 000 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
304kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Bad 1. etg.



Bad 1. etg.



Soverom 1. etg.



Soverom 1. etg.



Bad kjeller



Loftstue 2. etg.



Loftstue 2. etg.



Kontor kjeller



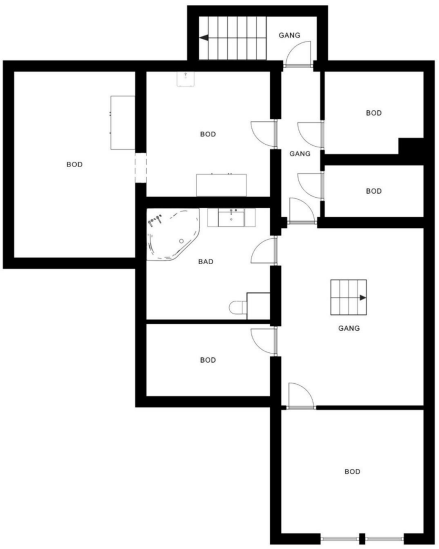
Soverom kjeller



Utsikt fra loftstue.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



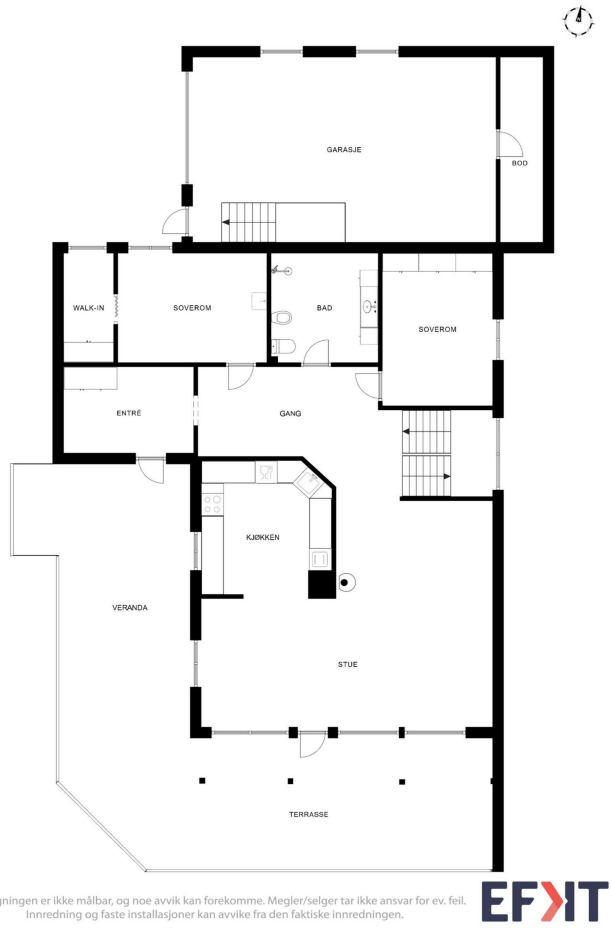
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Kjeller



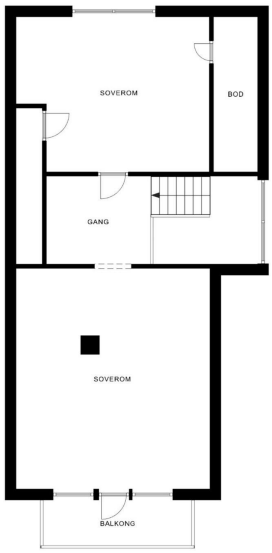
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

1. etg



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

1. etg



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

2. etg

Om boligen

Denne eneboligen i Bjerkvik er romslig med hele 304 kvm fordelt over tre etasjer. Boligen har garasje/p-plass, balkong/terrasse, peis/ildsted, alarm, og aircondition for ekstra komfort. Den er også barnevennlig og tilrettelagt med livsløpsstandard, samt har en hage hvor man kan nyte friluftslivet. Med bredbåndstilknytning, kabel-tv, offentlig vann/ kloakk og lademulighet for elbil er denne boligen praktisk. En sentral beliggenhet gjør hverdagen enklere. Denne eneboligen tilbyr normal standard og alt man trenger for en komfortabel og praktisk hverdag. Boligen er tilpasset rullestolbruker med rampe ved inngangsparti.

Beliggenhet

Kjerranveien i Bjerkevik er en rolig og fredelig gate som huser eneboliger. Nabolaget preges av nyere boliger, og omgitt av vakker natur med skog og fjell i nærheten. Det er et trygt og familievennlig nabolag med lite trafikk, ideelt for de som ønsker en rolig tilværelse. I tillegg ligger det nær lokale butikker, skole/barnehage og legesenter, noe som gjør det praktisk og komfortabelt å bo der. Samtidig er det gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet, med turstier og fiskemuligheter i nærheten. God bussforbindelse til Narvik, som tar ca 15 - 20 minutter hvor det også er et nytt lokalsykehus.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
100 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

116 990 kr (Omkostninger totalt)

---

4 116 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Kjerranveien 12, 8530 BJERKVIK
NARVIK kommune
gnr. 10, bnr. 597

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 304 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20010-1315 **Referansenummer:** QS1649

Autorisert foretak: Takstfabrikken AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Gamst

TAKST FABRIKKEN

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTFABRIKKEN

Takstfabrikken utfører takseringstjenester av bygg og eiendom i forbindelse med salg/finans og skade.

Med hovedbase i Narvik dekker vi Ofoten og Nord-Salten innen tilstandsrapporter i forbindelse med salg, mens innen landbrukstaksering,
skadetaksering og prosjektstyring dekker vi et stort geografisk område fra Salten i sør, til Midt-Troms i nord og Vesterålen og deler av Lofoten i vest.

Vi har som mål å sikre en mest mulig miljøvennlig leveranse av våre tjenester. Å være Miljøfyrtårn-bedrift setter krav til oss som bedrift om til enhver tid å tenke miljø gjennom hele næringskjeden og inneha et godt internkontrollsystem med gode rutiner.
Vi ser at arbeidet med miljøtiltakene har vært med på å skape en mer miljøvennlig drift, samtidig som det gir en tydelig og dokumentert miljøprofil.



Rapportansvarlig

Espen Gamst

Uavhengig Takstingeniør

espen@takstfabrikken.no

977 45 625

TAKST FABRIKKEN

Takstfabrikken AS
Postboks 5
8501 NARVIK

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstfabrikken AS
Postboks 5
8501 NARVIK

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

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Takstfabrikken AS
Postboks 5
8501 NARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	309 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	264 m²
Totalpris	4 100 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Loft har i dag to separate rom samt loftshall m/trapp, der det ene rommet kan benyttes som soverom.
1.etasje har har de samme rommene med noen små forandringer på innganger og plasseringer. Bod og vindfang er et rom.
Kjeller har den del som står som ikke utgravd, blitt gravd ut og innredet til bod.

Informasjon om dette arealet fra eier :"I bod kjeller er det murt opp bjelker fra betonggulv hvor det er skrudd trebjelker mot og montert bord på de slik at. Dette gulvet var murt samtidig som huset ble bygget og er en del av original såle."

Det kommer ikke frem av dokumenter fra kommunens arkiv av areal på loft og "ikke utgravd" i kjeller er omsøkt.

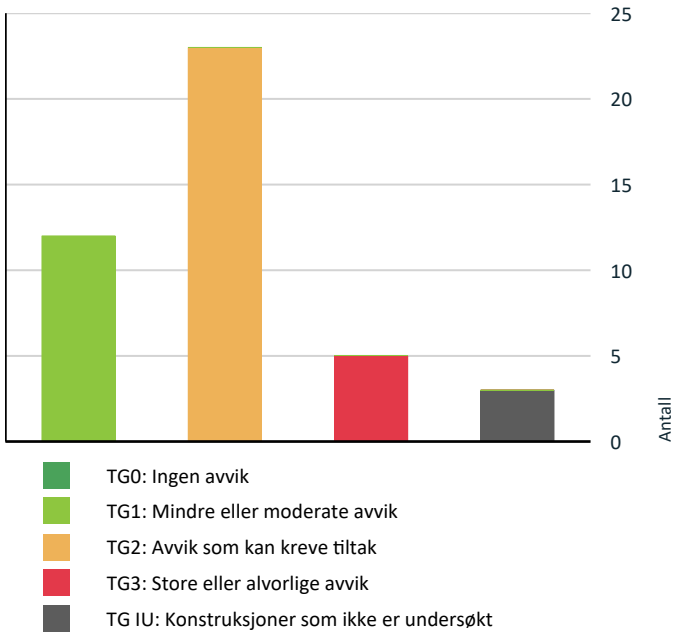
Garasje

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

Takstfabrikken AS
Postboks 5
8501 NARVIK

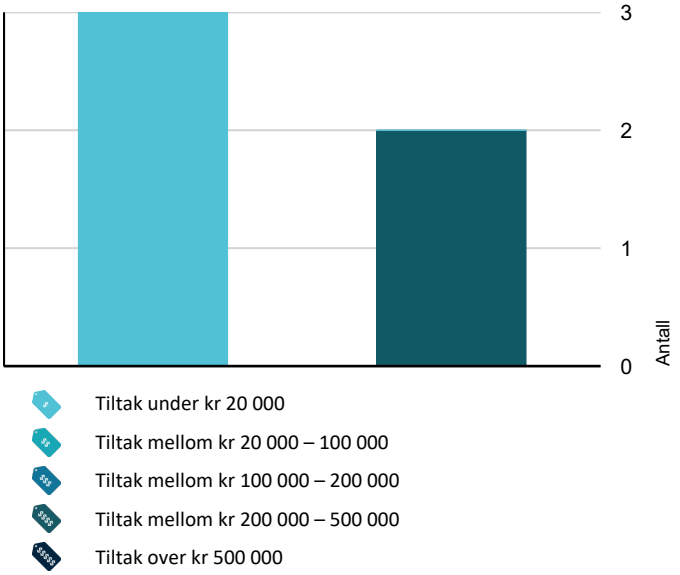
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Markedsverdien er henført til dagens dato og det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte
pålegg på eiendommene som kan påvirke eiendommenes verdi og at mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte. Det tas heller ikke med eventuelle forurensninger i grunn i verdiberegningen. For øvrig er vurderingen basert på egne observasjoner, erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall. Eventuelle
servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med oppdraget og forutsettes i denne verdivurdering ikke å økonomisk
betydning basert på rekvirentens opplysninger.
Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør via Norsk Takst som følger det regelverk og de etiske regler forbundet har fastsatt for medlemmene.
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander. Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til påtenkt bruk, samt at opplysninger og
eventuelle pålegg fra
offentlig myndigheter er oppfylt.
Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stort lokal høydeforskjell ved dør inn til soverom ved yttergang. Finner ingen åpenbar forklaring på dette i konstruksjonen. Ikke registrert av eier før takstmannens bemerkning.
Det er registrert litt knirk enkelte plasser.
Det må understrekes at det er tatt stikkmålinger, disse er fotodokumentert. Det kan likevel være at det er større avvik andre steder enn hvor det ble stikkmålt.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er registrert listverk og strømledning mellom sotluke og gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Ved befaring var dusjkabinett dratt frem for visuell kontroll, men til vanlig står dusjkabinettet slik at at tilgangen til sluk er begrenset, og krever flytting av kabinettet. Det er et stort kabinett med EL-tilkobling. Det er ikke registrert membranoppkant ved dørterskel.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Observert en del isdannelse på taktekkingen og takrennen ved inngangsdøren. Eier informerer om at det er mest sannsynlig på grunn av dårligere isolert knevegg i 2.etasje på den siden, og eier har dermed montert tinekabel i takrenne på på den siden. Bruk av tinekabelen har fungert bra og har ikke gitt noen flere problemer med tanke på isdannelsen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Takrenner har punktvise lekkasjer.

Et nedløp går ned i drensrør ned i terreng, et nedløp går i drensrør videre ut på terreng bort fra grunnmuren, men kan gi vannansamlinger på terrenget like ved grunnmuren (Har tidligere gått i drensrør ned i terreng), og et nedløp har en dårlig løsning på bortledning av nedbør (Har tidligere gått i drensrør ned i terreng, men er nå ledet i et flex ventilasjonsrør av aluminium med utett kobling mellom nedløp og flex-rør.

Takrenner har lekkasje i noen skjøter etter informasjon fra eier.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Fuktmåling ble tatt flere steder uten at det ble registrert for høye verdier, men ved starten av rampen opp til inngangsparti, der kledningen også er værbitt og oppsprukket, ble det målt (15.8%) - 20.3% korrigert for temperatur (-15°C).

Utdrag fra byggforsk 474.531
142 Eksempel på kritisk fukttilstand:
"Ved RF over ca. 80 % og ved temperatur over ca. 0 °C over tid kan muggsopp vokse på tre. For gran og furu under uttørking tilsvarer 80 % RF et fuktinnhold på ca. 18 vektprosent. 18 vektprosent kan derfor brukes som kritisk fukttilstand med hensyn til muggsoppvekst på konstruksjonsvirke."

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Takstfabrikken AS
Postboks 5
8501 NARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fra luke i knevegg er det registrert forsøk på å etablere bedre lufting av takkonstruksjonen, fra takfot opp til isolert del av konstruksjonen, men løsningen er ikke optimal og noen plasser ikke fullført.
I området hvor ventilasjons aggregatet står er det etablert lufting med lekter og vindsperre oppunder taktro og isolert. Men det er ikke fullført med plast og kledning. Dette området var opprinnelig uisolert mot taktro.

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Eldre vindu i 1.etasje har tydelig preg av alder og har avflasset maling og oppsprukket treverk.
Vindu i kjeller bære tydelig preg av alder og bruk.
Harde pakninger som ikke vil tette ordentlig og hull boret for kabel gjennom karm.
Mangler noe omramming mellom 2 vindu i kjeller, og en del av pussen er ramlet av så det er ikke tett mellom karm og mur.
Det er ikke optimal løsning på "vannbrettet" under vindu i kjeller, det er ubehandlet puss som ikke er fuget tett mellom puss og karm.
Vindu i røst retning nord har fuktmerker som antas å være etter kondensering, tørt på befaringstidspunkt.

Glasslist på 3 vindu ved inngangsdør er noe løs - det er ikke et avvik men bemerkes.

Utvendig > Dører Gå til side

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

Inngangsdør med glassfelt i 1.etasje bærer tydelig preg av alder og bruk, oppskrapet og fuktskadet treverk i omramming rundt glassfelt. En del skader oppsto på grunn av feil håndtak etter montering og lagde sår i karmen ved håndtak.
Terrassedør i 2.etasje er preget av alder. Har oppsprukket treverk og maling. Målt etter fukt, men var tørt.
Dør i kjeller ut til garasje er plassert slik at ved større vanninntrenging via garasje så kan vann nå inn i kjeller. Hull i garasjegulv kan lede vann ned mot døren, dette blir også beskrevet i garasjen. Dette har ikke vært et problem tidligere, men bemerkes.
Inngangsdør garasje er ikke i bruk, håndtak utvending er fjernet, og døren bærer ellers tydelig preg av alder og bruk.

Utvendig > Terrassedør Gå til side

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

Sprekker i maling og treverk observert i nedre kant av døren.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det mangler kledning på en del av vegg i kjeller, og i loftshall m/trapp, åpent inn til isolasjon.
Tapet/strie er fjernet på veggflater i gang ved vaskerom.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er konstatert brudd på dampsperre mot kald sone.

I området under varmepumpe i kjeller er det registrert utett dampsperre.
Overflater på vaskerom er utette mot bakenforliggende konstruksjoner.

Innvendig > Vask montert på soverom Gå til side

Det er avvik:

Vasken er ikke tilfredsstillende montert i vegg.
Det er ikke registrert noen form for sikring mot vannlekkasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist utettheter i ventilasjonskanal.

Observert et ventilasjonsrør avkoblet i området like ved aggregatet. Merker i isolasjonen tyder på at dette har vært avkoblet i lengere tid. Dette røret skal være avkoblet rør fra tidligere kjøkkenventilator, og kan dermed fjernes i sin helhet, etter informasjon fra eier.

Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Sammendrag av boligens tilstand

Varmepumpen skal ha dårlig varmekapasitet etter informasjon fra eier.
Etter informasjon funnet om levetid på varmepumper på varmepumpeinfo.no, er forventet tid 12-15 ved normale forhold, og denne pumpen antas å være minst 14 år gammel.
Mye isdannelse under utedel. Is når også over kanten på knotteplasten som er montert på grunnmuren.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Etter informasjon fra eier så kan det ved enkel forhold danne seg vannansamling på terrenget på et punkt under veranda utenfor kjellervindu ved utkanten av veranda.
Dette har ikke gitt noen kjente problemer, men ønskelig å informere om.

Løs knotteplast ved taknedløp under veranda.
Isdannelser som går over knotteplasten ved utedeler til varmepumper.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er observert vertikale sprekker på mur ved vindu ved innertrapp, under vindu i kjeller og hjørne med rullestolrampe opp til inngang.
En del sår i murpuss, avflasset puss/maling.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er beskrevet angående vannansamling under punktet "Fuktsikring og drenering"

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert sokkellist.
Det er synlig sår etter kutting av plater i nedre kant på flere plater.
Utett silikon registrert.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Det er målt 3mm fall fra topp membran ved dørterskel til topp sluk. Gulvet er tilnærmet flatt i hele rommet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takstfabrikken AS
Postboks 5
8501 NARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er registrert og målt stort mellomrom mellom trapperepo og vegg/vindu.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er er normalt vedlikeholdt, men vil trenge noe arbeider.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, Decra. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Observert en del isdannelse på taktekkingen og takrennen ved inngangsdøren. Eier informerer om at det er mest sannsynlig på grunn av dårligere isolert knevegg i 2.etasje på den siden, og eier har dermed montert tinekabel i takrenne på på den siden. Bruk av tinekabelen har fungert bra og har ikke gitt noen flere problemer med tanke på isdannelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Årsaken til isdannelsen bør undersøkes nærmere og tiltak for å hindre varmluft å nå taket stoppes. En slik varmelekkasje kan danne kondens og skade andre deler av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Type takrenner: Stål

Snøfanger: Nei

Feieradkomst: Fastmontert takstige og feieplattform.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Et nedløp går ned i drensrør ned i terreng, et nedløp går i drensrør videre ut på terreng bort fra grunnmuren, men kan gi vannansamlinger på terrenget like ved grunnmuren (Har tidligere gått i drensrør ned i terreng), og et nedløp har en dårlig løsning på bortledning av nedbør (Har tidligere gått i drensrør ned i terreng, men er nå ledet i et flex ventilasjonsrør av aluminium med utett kobling mellom nedløp og flex-rør.

Takrenner har lekkasje i noen skjøter etter informasjon fra eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres ordentlig bortledning av vann fra nedløp som sikrer at vannet ikke kan ledes inn mot grunnmuren eller gi vannansamling like ved grunnmuren.
Utilstrekkelig vannavledning kan føre til fuktskader på grunnmuren og underliggende konstruksjoner.
Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras.

I henhold til Byggforskserien 525.931 skal snøfangere monteres der snø- og isras kan skade personer, gjenstander eller underliggende bygningsdeler.
Se også Byggeforskriftene §7-45 "Nedfall fra byggverk". Huseier er ansvarlig for å påse at taket er godt sikret.

Utdrag fra produsent av Decra:
Det anbefales også å installere snøfanger på Decra Classic-takpanner hvis takvinkelen er 30° eller mer. Hvis snøfangere brukes, anbefaler vi at de legges langs hele takets lengde og på alle sider for å unngå ujevn belastning på bygningen.

Tilstandsrapport





Nedløp koblet på drensrør





Utett løsning mellom nedløp og rør videre ut på terreng

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
148mm reisverk. Stue/kjøkken byttet isolasjon og etterisolert med Glava xtrem 50mm i 2010 etter informasjon fra eier.

Vurdering av avvik:

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

Fuktmåling ble tatt flere steder uten at det ble registrert for høye verdier, men ved starten av rampen opp til inngangsparti, der kledningen også er værbitt og oppsprukket, ble det målt (15.8%) - 20.3% korrigert for temperatur (-15°C).

Utdrag fra byggforsk 474.531
142 Eksempel på kritisk fukttilstand:
"Ved RF over ca. 80 % og ved temperatur over ca. 0 °C over tid kan muggsopp vokse på tre. For gran og furu under uttørking tilsvarer 80 % RF et fuktinnhold på ca. 18 vektprosent. 18 vektprosent kan derfor brukes som kritisk fukttilstand med hensyn til muggsoppvekst på konstruksjonsvirke."

Konsekvens/tiltak

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

Skadet kledning mister evnen til å beskytte mot vann og fuktighet, noe som kan føre til ytterligere fuktinntrenging. Dette kan igjen skade isolasjonen og innvendige overflater som vegger og gulv.
Tiltak for å hindre inntrenging av vann og fuktighet bør utføres.

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Værbitt og slitt kledning



God lufting, men ingen musesperre

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Isolert(200mm) og plastet lukket konstruksjon i innredete rom. I knevegger er det delvis etablert kontinuerlig lufting fra takfot og opp til isolert konstruksjon.

Vurdering av bæreevne
Det er ikke utført beregning av bærende kapasitet, da dette ligger utenfor omfanget i NS 3600. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner. Det er ikke registrert nedbøyninger eller deformasjoner som tilsier svekket bæreevne, og konstruksjonen fremstår som tilstrekkelig ut fra byggets alder og observerte forhold. Skjulte deler som ikke kan inspiseres vurderes som TGIU.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Fra luke i knevegg er det registrert forsøk på å etablere bedre lufting av takkonstruksjonen, fra takfot opp til isolert del av konstruksjonen, men løsningen er ikke optimal og noen plasser ikke fullført.
I området hvor ventilasjons aggregatet står er det etablert lufting med lekter og vindsperre oppunder taktro og isolert. Men det er ikke fullført med plast og kledning. Dette området var opprinnelig uisolert mot taktro.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak for å sikre god lufting i lukket konstruksjon må gjennomføres, sikre kontinuerlig vei for luft over isolert konstruksjon. Området ved ventilasjons aggregat må plastes for å hindre kondensering i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Ikke kontinuerlig lufting opp til isolert konstruksjon



Mangler plast



Luftespalte etablert mellom isolasjon og taktro



Viser isolert konstruksjon, mangler vindsperre i isolasjonskanten.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Alle vinduer unntatt et vindu i 1.etasje er fra 2010.
Alle andre vindu er fra 1985 og bygge år.

Vurdering av avvik:

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

Eldre vindu i 1.etasje har tydelig preg av alder og har avflasset maling og oppsprukket treverk.
Vindu i kjeller bære tydelig preg av alder og bruk. Harde pakninger som ikke vil tette ordentlig og hull boret for kabel gjennom karm.
Mangler noe omramming mellom 2 vindu i kjeller, og en del av pussen er ramlet av så det er ikke tett mellom karm og mur.
Det er ikke optimal løsning på "vannbrettet" under vindu i kjeller, det er ubehandlet puss som ikke er fuget tett mellom puss og karm.
Vindu i røst retning nord har fuktmerker som antas å være etter kondensering, tørt på befaringstidspunkt.

Glasslist på 3 vindu ved inngangsdør er noe løs - det er ikke et avvik men bemerkes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Eldre vindu bør skrapes og males opp, og få riktig omramming og eller pusses ordentlig inn, og mur behandles får å kunne stå i mot fuktinntrenging. Og holdes under oppsyn da brukstiden for disse er nådd.
Det anbefales å bytte ut alle vinduer fra 1985/1987.

Anbefaler å feste glasslister på nyere vindu ordentlig, slik at skader på grunn av disse unngås.

Tilstandsrapport



Eldre vindu i 1.etasje



Kjellervindu



Vindu 2010 med glippe i glasslist



Utett montering av kjellervindu i mur

TG 2 Dører

Malt inngangsdør i tre med glassfelt.
Malt balkongdør i tre med glassfelt i 2.etasje.
Malt inngangsdør i tre med glassfelt inn til garasje.
Dør i tre i kjeller, utgang til garasje.

Vurdering av avvik:

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

Inngangsdør med glassfelt i 1.etasje bærer tydelig preg av alder og bruk, oppskrapet og fuktskadet treverk i omramming rundt glassfelt. En del skader oppsto på grunn av feil håndtak etter montering og lagde sår i karmen ved håndtak.
Terrassedør i 2.etasje er preget av alder. Har oppsprukket treverk og maling. Målt etter fukt, men var tørt.
Dør i kjeller ut til garasje er plassert slik at ved større vanninntrenging via garasje så kan vann nå inn i kjeller. Hull i garasjegulv kan lede vann ned mot døren, dette blir også beskrevet i garasjen. Dette har ikke vært et problem tidligere, men bemerkes.
Inngangsdør garasje er ikke i bruk, håndtak utvending er fjernet, og døren bærer ellers tydelig preg av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterdør må skiftes. Ny ytterdør lik den som er montert står i garasje og følger med.
Balkongdør 2.etasje bør skrapes og males for å tette mot fuktinntrenging.
Dør til garasje må settes i stand og påmonteres håndtak for å kunne fungere.
Dør til kjeller bør males for å tette mot fuktinntrenging, og sikres mot vanninntrenging.

Alle dørene anbefales byttet på grunn av slitasje og alder. Dette vil være med på å forbedre den totale isoleringen av boligen.

Tilstandsrapport



Viser avvik på ytterdør



Garasjedør som ikke er i bruk



Kjellerdør til garasje



Terrassedør 2.etasje

TG 2 Terrassedør

Malt terrassedør med glassfelt 1.etasje

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Sprekker i maling og treverk observert i nedre kant av døren.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Manglende vedlikehold av ytterdør (maling/behandling) – mulige konsekvenser:
Ytterdører som ikke er malt eller overflatebehandlet med jevne mellomrom står ubeskyttet mot fuktpåvirkning, UV-stråling og temperatursvingninger. Dette fører ofte til sprekkdannelse i treverket, avflassing av eldre maling, og økt risiko for råteskader i dørblad og karm. Over tid kan det også påvirke funksjon som tetting, åpningsfunksjon og levetid, og medføre behov for utskifting tidligere enn forventet.



Oppsprukket treverk/maling



Terrassedør 1.etasje

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med terrassedekke og rekkverk konstruert i trevirke.

Tilstandsrapport

Bæringer og skjevheter er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.


Dekket er tildekket av snø


Levegg veranda 1.etasje


Oversikt over veranda og balkong

TG 1 Balkong 2.etasje

Balkong med terrassedekke og rekkverk konstruert i trevirke.

Bæringer og skjevheter er ikke kontrollert.





TG 1 Utvendige trapper

Strekkmetallrampe mellom veranda og terreng.

Tilstandsrapport



Rullestolrampe i strekkmetall

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv består av parkett, industribelegg, belegg, laminat, keramiske flis og malte trebord.

Vegger består av malt strie, ubehandlet brystningspanel, huntonitt plater, tapet, våtromstapet, våtromsplater og malte plater

Himlinger består av bord av huntonitt, takess-plater og ubehandlet trepanel.

Store deler av 1.etasje er oppgradert/skiftet ut i 2010, og enkelte flater i de andre etasjene er oppgrader/skiftet ut etter byggeår.

Resterende flater er fra byggeår.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler kledning på en del av vegg i kjeller, og i loftshall m/trapp, åpent inn til isolasjon.
Tapet/strie er fjernet på veggflater i gang ved vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dampsperre bør monteres for å forhindre kondensskader i konstruksjonen.
Fukttransport ved luftlekkasjer gjennom utette skjøter og hull i dampsperra utgjør den største faren for oppfukting innenfra.
Når varm inneluft strømmer ut gjennom utettheter til de kaldere delene av konstruksjonene, avkjøles lufta, som da kan avgi fukt i form av kondens.
Dette gjelder i området i kjeller ved varmepumpe.

Veggflater i 2.etasje bør monteres av estetisk hensyn, men utildekket isolasjon kan gi dårligere isoleringsevne og samle støv, og plast fjernes da det er mellom to varme rom.

Tilstandsrapport



Bod i kjeller



Vegg i 2.etasje ved trapp



Kjellerhall, viser manglende kledning ned mot gulv



Hall inn mot stue

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av 200mm isolert bjelkelag av treverk, og støpt såle med plast mot grunn, etter informasjon fra eier.

Høydeforskjeller i gulvkonstruksjon er ikke uvanlig i eldre bygg og må forventes. Punktet gir likevel tilstandsgrad utfra dagens forskrift etter instruks.

Det er målt ca 15 (17) mm høydeforskjell på gulv i soverom med balkong og (loftshall m/trapp) i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det også målt ca 10mm høydeforskjell ved dør inn til første soverom i hall på en lengde på 0,5m.
Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i kjellerhall og soverom i underetg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stort lokal høydeforskjell ved dør inn til soverom ved yttergang. Finner ingen åpenbar forklaring på dette i konstruksjonen. Ikke registrert av eier før takstmannens bemerkning.
Det er registrert litt knirk enkelte plasser.
Det må understrekes at det er tatt stikkmålinger, disse er fotodokumentert. Det kan likevel være at det er større avvik andre steder enn hvor det ble stikkmålt.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av knirk i gulv er primært av estetisk og bruksmessig karakter. Knirk oppstår gjerne som følge av bevegelse mellom gulvbord, undergulv og bjelkelag – ofte på grunn av uttørking, setninger eller løse innfestinger.

Høydeforskjell i etasjeskiller/gulv ved boliger fra denne byggeperioden er ikke uvanlig og anses ikke som såpass stort avvik at det er nødvendig å gjøre tiltak.

Tilstandsgrad 3 krever kostnadsestimat og det vurderes slik at ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, men lokale tiltak kan gjøres for å rette opp enkelte punkter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Høyeste punkt ved dør inntil soverom ved yttergang



Laveste punkt ved dør inntil soverom ved yttergang



2 meter mellom 2 måle punkt, avvik ca 20mm

TG 3 Pipe og ildsted

Type pipe: Leca elementpipe - ettermontert stålrør i 2011 av et Narvik firma i en forsikringssak. Informasjon fra eier

Type ildsted og plassering: Vedovn av merket Contura fra 2011 plassert i stue

Pipens synlige sider: Ok

Ildstedets røykinnføringer: Ikke synlig inn i pipe, bare synlig inn til flislagt overflate på luftet kanal mellom ovn og pipe. Luftet kanal er etablert for å kjøle ned røykrør før det når inn i pipen, og på grunn av ventil i nedre og øvre kant blir luften sirkulert.

Materialer under og bak ovnen samt avstand: Flislagt bak ovn, og metallplate under ovn. Avstander ok.

Sotluke plassering og avstand: Plassert i kjeller. Det er fjernet brennbart materiell på vegg, men det er listverk av tre og strømledning mellom luke og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er registrert listverk og strømledning mellom sotluke og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Tiltak for å beskytte treverk og strømledning må utføres. Strømledning kan legges om, og listverk fjernes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Contura vedovn



Sotluke



Skadet stein i ovn



Ventil i lufteløsning mellom ovn og pipe

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv er bygget opp av betong med plast mot grunnen, og overflater av keramiske fliser, unntatt i bod der det er bygget opp med tilfarere i treverk og malt tregulv, og kjølerom med tregulv.

Varmekabel i hall m/trapp er defekt etter montering av trapp, montør boret i kabel.
Varmekabel på soverom er det usikkerhet rundt, men mulig defekt.
Etter informasjon fra eier.

Vegger er lektet inn med stendere av treverk, isolasjon og plast, og kledd med trepanel, sponplater, Huntonitt plater og våtromsplater.

Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av at det fantes tilgang til fuktmåling og visuell sjekk i området under varmepumpe i kjeller. Ingen unormale måleresultater.

Har vært vann inn i kjeller en gang, på grunn av tett sluk hos Narvik kommune, dette ble ordnet opp i en forsikringssak, og har ingen symptomer i etterkant, etter informasjon fra eier.

Vurdering av avvik:
• Det er konstatert brudd på dampsperre mot kald sone.

I området under varmepumpe i kjeller er det registrert utett dampsperre.
Overflater på vaskerom er utette mot bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dampsperre bør tettes for å forhindre kondensskader i konstruksjonen.
Fukttransport ved luftlekkasjer gjennom utette skjøter og hull i dampsperra utgjør den største faren for oppfukting innenfra.
Når varm inneluft strømmer ut gjennom utettheter til de kaldere delene av konstruksjonene, avkjøles lufta, som da kan avgi fukt i form av kondens.
Vaskerom bør oppgraderes. Kommenteres under eget punkt - Vaskerom

Tilstandsrapport



Bod innenfor vaskerom



Vaskerom



Soverom i kjeller



Kjellerhall m/trapp

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp.



Sett i fra 1.etasje til 2.etasje



Sett i fra kjeller til 1.etasje

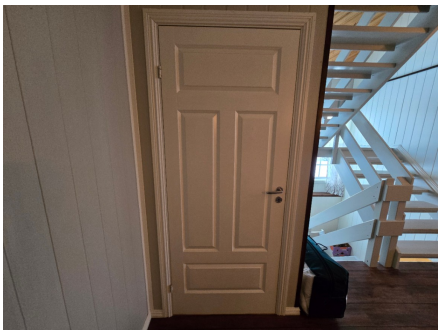
TG 1 Innvendige dører

Boligen har dører av ubehandlet heltre antatt fra byggeår.
To nyere hvitmalte profilerte fyllingsdører i 1.etasje.
Foldedør mellom soverom og bod i 1.etasje.
En nyere hvitmalt profilert fyllingsdør med glassfelt, umontert i 2.etasje.
Kjøleromsdør inn til kjølerom.

Tilstandsrapport



Foldedør mellom soverom og bod 1.etasje



Dør inn til soverom 1.etasje



Dør inn til rom i 2.etasje



Dør med glassfelt umontert 2.etasje

TG 1 Andre innvendige forhold

Er det registrert tegn til at det er eller har vært skadedyr i boligen? Nei

Ved befaring av områder bak knevegger ble isolasjon løftet opp for å se etter tegn/symptomer på skadedyr slik som mus, men det ble ikke registrert noe. Det må understrekes at det er tatt stikkprøver, disse er fotodokumentert. Det kan likevel være at det er avvik andre steder enn hvor det ble tatt stikkprøver.

Boligen har seriekoblet røykvarsleranlegg koblet opp mot alarmsentral.



Løftet opp isolasjon for å se etter avføring etter mus - ingen avføring registert

TG 2 Vask montert på soverom

Vask montert på soverom i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vasken er ikke tilfredsstillende montert i vegg.
Det er ikke registrert noen form for sikring mot vannlekkasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vask må festes tilfredsstillende i vegg slik at ikke skader oppstår.
Det bør også etableres tiltak for å registrert og eller stoppe eventuelle vannlekkasjer slik at ikke skader i underliggende konstruksjon oppstår.



Vask på soverom i 1.etasje. Dårlig festet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vegger har våtromstapet.
Gulv har belegg med oppkant på vegg. Belegg klem i plastsluk. Varme i gulv.
Himling består av takess.
Gulvmontert toalett og bidé. Bidé har skade/sprekk.
Stor innredning med servant. Slitt servant, sprekker i overflatebehandlingen.
Balansert ventilasjon men ingen tilluft med spalte ved dør.

Gulv har ca 5 mm fall fra midten av rommet til sluk, og til dørterskel.

Badet fungerer til eiers bruk ,da det ikke dusjes eller utsetter rommet for vann og damp.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Innredning



Toalett og bidè. Sprekk i Bidè



Bilde mot dusjopplegg

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjort hulltaking i vegg fra tilstøtende rom for å vurdere eventuell fuktbelastning i konstruksjonen og for å kontrollere oppbygging av vegg bak tettesjiktet. Undersøkelsen gir bedre grunnlag for vurdering av risiko for skjulte skader bak fuktutsatte overflater.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Sted for hulltaking: Vegg i tilstøtende soverom bak toalett/Bidè, ned mot svill.



Fuktmåling bad 1.etasje - ingen fukt registrert

KJELLER > BAD

Generell

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Oversikt bad kjeller



Oversikt bad kjeller

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Beiset trepanel i himling.
Luke i himling for lett tilgang til trafoer og koblinger til downlights.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert sokkellist.
Det er synlig sår etter kutting av plater i nedre kant på flere plater.
Utett silikon registrert.

Konsekvens/tiltak

Badet er bygget opp slik i 2010, og dusjkabinett er brukt hele tiden. Og fungert med eiers bruk.
Monteringen av våtromsplatene har nok mest estetiske avvik, men ved større fuktbelastning kan sår i platene ta skade over tid.



Overganger mellom gulv, sokkelflis og veggplater



Overganger mellom gulv, sokkelflis og veggplater



Overganger mellom gulv, sokkelflis og veggplater

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv. Betong med varmekabler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

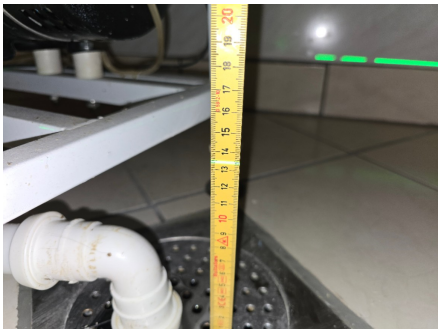
Det er målt 3mm fall fra topp membran ved dørterskel til topp sluk. Gulvet er tilnærmet flatt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

"Bom" under fliser oppstår gjerne om det har vært for lite lim under den delen av flisen som har bom. Det er et avvik i standarden, men kan likevel fungere slik uten noen problemer. Dette badet har stått slik siden 2010 uten at noen fliser har knekt eller løsnet. Oppstår det derimot sprekker i fliser som følge av manglende limdekning bør flisen byttes ut.
Våtrommet fungerer med dette avviket da det benyttes dusjkabinett, men det er avvik fra teknisk forskrift.
Ved vannlekkasje kan vann mest sannsynlig ledes ut av våtrommet og ut i kjellerhall m/trapp på grunn av det lave fallet til sluk.



Ingen membran oppkant ved terskel dør



Målt høyde overkant sluk



Keramiske fliser på gulv

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemt mansjett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Ved befaring var dusjkabinett dratt frem for visuell kontroll, men til vanlig står dusjkabinettet slik at at tilgangen til sluk er begrenset, og krever flytting av kabinettet. Det er et stort kabinett med EL-tilkobling.
Det er ikke registrert membranoppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Tilstandsrapport

Det må etableres membranoppkant ved dørterskel for å hindre vann i å nå ut i konstruksjonen og andre rom. Dette er spesielt viktig her hvor det er manglende fall til sluk.
I sin helhet kan det bli vanskelig å etablere en slik membranoppkant uten å oppgradere hele våtrommet.
Kostnadsestimatet tar med et tiltak for å kunne etablere membranoppkant ved dørterskel hvis dette lar seg gjøre. Er ikke et slikt tiltak mulig, og membranen i sin helhet etableres på nytt, står hele våtrommet for oppgradering og kostnadsestimatet øker til 200 000 - 500 000kr.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluk



Dusjkabinett



Synlig mansjett i sluk

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne, og plassbygget hyller på siden av innebygget sisterne.
Innredning med underskap, høyskap, speil og skap på begge sider av speil, og heldekkende servant.
Steamdusjkabinett med boblebad.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

Tilstandsrapport



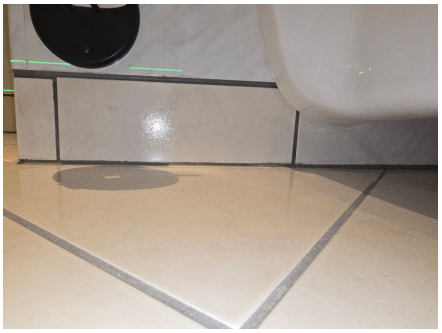
Søk med fuktindikator i innredningen - ingen indikasjon på fukt



Mangler hull for å indikere lekkasje i innebygget sisterne



Installasjoner på badet



Mangler hull for å indikere lekkasje i innebygget sisterne

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i vegg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Hvis det er en avtrekksvifte på badet, men ingen tilluft (f.eks. en ventil eller spalte under døren), kan ventileringen bli utilstrekkelig når badedøren er lukket under dusjing. Dette begrenser luftstrømmen og kan føre til flere problemer:

Opphopning av fuktighet: Uten tilstrekkelig tilluft kan ikke avtrekksviften effektivt trekke ut den fuktige luften fra baderommet, noe som fører til at fuktigheten blir fanget i rommet. Dette øker risikoen for mugg- og soppskader på vegger, tak, og andre overflater.

Redusert funksjon på avtrekksviften: Viften trenger luft for å kunne fungere effektivt. Når det ikke tilføres ny luft (tilluft), vil den oppleve mottrykk som reduserer ventilasjonseffekten.

Kondens: Den opphopede fuktigheten vil kondenseres på kalde overflater som speil, vinduer og vegger, noe som igjen kan føre til skader over tid.

Tilstandsrapport



Mekanisk vifte



Ingen luftespalte ved dørterskel

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har omliggende murvegger som umuliggjorde hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sees i sammenheng med at hele våtrommet må oppgraderes.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Hjørnevask.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og 2 kjøleskuffer.
Fliser montert på vegg mellom benkeplate og overskap.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Micro og stekeovn



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Kjøleskuff

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut. Avtrekk er funksjonstestet, ok.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Røroshetta kjøkkenventilator



Underside ventilator

SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

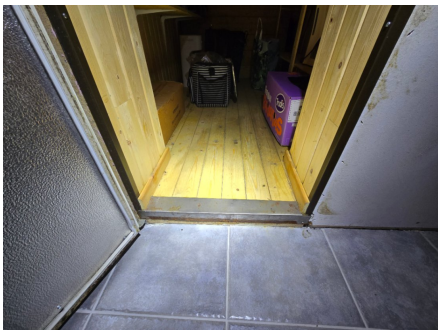
Kjølerom på ca 3m² bygd på 90-tallet etter daværende standard av snekker, og det skal være bygget som rom i rom etter opplysninger fra eier.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier









KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Norcool kjøleenhet, ny ca 10-12 år siden. Informasjon fra eier.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det som var synlig av innvendige vannrør besto av kobberrør i plastkappe.
Det er ikke registrert lekkasjer fra rør.
Hovedstoppekran byttet ca 2018 med egeninnsats etter informasjon fra eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.





TG 2 Avløpsrør

Det som var synlig av avløpsrør besto av plastrør.

Det ble ikke registrert lekkasjer av avløpsrør. De som var tilstede ved befaringen kjenner heller ikke til lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Nytt aggregat i 2007.
Rør og ventiler i fra byggeår.
Ved montering av nytt kjøkken i 2014 ble avtrekket fra kjøkkenet koblet fra boligens ventilasjonsanlegg, og separat kjøkkenventilator montert.
Ventilasjonsanlegget var avkoblet på befaringstidspunktet, og er avkoblet når eier oppholder seg i annen bopel store deler av tiden. Ventilasjonsanlegget fungerer som normalt etter informasjon fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utettheter i ventilasjonskanal.

Observert et ventilasjonsrør avkoblet i området like ved aggregatet. Merker i isolasjonen tyder på at dette har vært avkoblet i lengere tid. Dette røret skal være avkoblet rør fra tidligere kjøkkenventilator, og kan dermed fjernes i sin helhet, etter informasjon fra eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsrør må fjernes eller blendes.







TG 1 Varmesentral

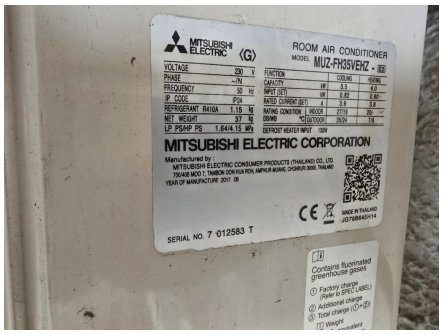
Varmepumpe plassert ved gulv i stue.
Det bemerkes at det er observert den del isdannelse under utedel på terrenget og mot grunnmuren.
Takstmannen må understreke at man ikke har kompetanse på slike fyringsanlegg og kun svarer på kontrollspørsmål i rapporten etter beste skjønn.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport







TG 2 Varmesentral - 2

Varmepumpe montert på vegg opp mot himling i kjellerhall ved trapp.
Eldre modell som er produsert mellom 2008 og 2012 etter søk på modellnummer på nett.
Takstmannen må understreke at man ikke har kompetanse på slike fyringsanlegg og kun svarer på kontrollspørsmål i rapporten etter beste skjønn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen skal ha dårlig varmekapasitet etter informasjon fra eier.
Etter informasjon funnet om levetid på varmepumper på varmepumpeinfo.no, er forventet tid 12-15 ved normale forhold, og denne pumpen antas å være minst 14 år gammel.
Mye isdannelse under utedel. Is når også over kanten på knotteplasten som er montert på grunnmuren.

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

Tiltak for å hindre store isdannelser bør etableres, slik at tilførselen av uheldig vann/fuktighet til terrenget og grunnmuren fjernes. Over tid vil dette kunne bidra til fuktskader inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport









TG 2 Varmtvannstank

Type bereder: Norema R200 194L

Produksjonsdato: usikkert men montert i 1987

Plassering: Vaskerom i kjeller

Pr i dag er berederen koblet på et tidsur for å bestemme når tid berederen skal være påkoblet og varme opp vann, etter informasjon fra eier.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap og generelt om anlegget: Sikringsskap med automatsikringer. Elbil-lader i garasje.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Nytt anlegg i 1.etasje utført av autoriserte fagfolk, etter informasjon fra eier.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

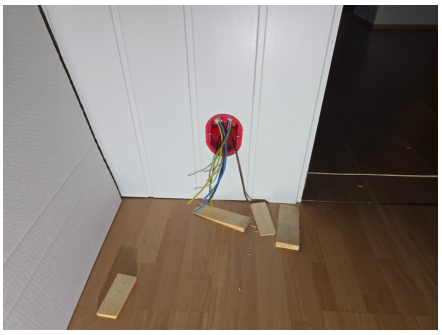
Basert på alder og mindre avvik som er synlige anbefales det på generell basis at det utføres en el-kontroll i henhold til NEK405-2-3 avhending.

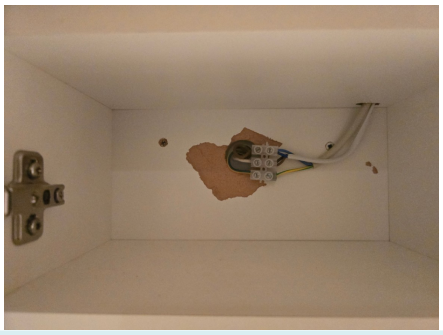
Avvik som ble observert er åpen kobling i skap på bad i kjeller, åpne koblingsbokser ved trapp i 2.etasje og åpne koblingsbokser og åpent trekkerør i området rundt ventilasjonsaggregat.

Kursfortegnelse må også oppdateres for å stemme overens med kurser i sikringsskap.

Tilstandsrapport









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morenesand etter informasjon fra eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i fra byggeår, 1987.
Knotteplast pusset inn i mur i overkant.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Etter informasjon fra eier så kan det ved enkel forhold danne seg vannansamling på terrenget på et punkt under veranda utenfor kjellervindu ved utkanten av veranda.
Dette har ikke gitt noen kjente problemer, men ønskelig å informere om.

Løs knotteplast ved taknedløp under veranda.
Isdannelser som går over knotteplasten ved utedeler til varmepumper.

Konsekvens/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.

Tiltak for å stoppe isdannelser ved utedeler til varmepumpe må utføres. Isdannelsen kan føre til fuktinntregning inn i konstruksjonen/kjelleren.

Tilstandsrapport







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murte lettklinkerblokker, type Leca eller lignede.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er observert vertikale sprekker på mur ved vindu ved innertrapp, under vindu i kjeller og hjørne med rullestolrampe opp til inngang.
En del sår i murpuss, avflasset puss/maling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene bør tettes med murpuss og overvåkes jevnlig om de sprekker opp igjen (om det fortsatt er bevegelse i grunnen)
Det samme gjelder små og avflasset puss/maling.

Tilstandsrapport






TG 1 Forstøtningsmurer

Liten forstøtningsmur rett under levegg på veranda.
Forstøtningsmur/fundament under veranda med noe søylepunkt montert oppå.

Størrelsen og funksjonen til disse murene er såpass små at takstmann ikke setter noen dårligere tilstandsgrad på avvikene, men viser med bilder og forklarende tekst tilstanden til de.

Overvåk tilstanden til begge murene/fundamentene.



Liten forstøtningsmur som også fungerer som fundament til et søylepunkt til veranda. Holder en begrenset mengde terreng tilbakeHar knekt flere plasser og er nok modent for utbedring. Ingen indikasjon på at veranda har sig på grunn av tilstand, og heller ingen kommentar fra eier på det.



Forstøtningsmur/Fundament til veranda. Holder minimalt med terreng tilbake. En del oppsprukket og skader lettklinkerstein.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i flatt terreng, med enkelte områder med skrående terreng mot boligen, og det vurderes som noe sannsynlig at overflatevann ved kraftig nedbør eller snøsmelting kan ledes inn mot deler av grunnmuren. Slike forhold øker risikoen for fuktinntrengning dersom dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, og kan på sikt gi økt belastning på konstruksjonen under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Det er beskrevet angående vannansamling under punktet "Fuktsikring og drenering"

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tiltak som terrengjusteringer bør vurderes for å hindre vann i samle seg som nevnt i punkt "Fuktsikring og drenering"





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG 1 Andre tomteforhold

Asfaltert innkjørsel inn til garasje og bolig.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

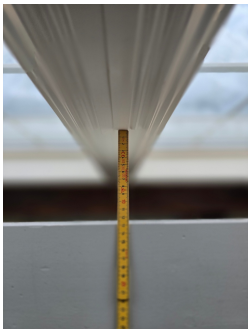
Det er registrert og målt stort mellomrom mellom trapperepo og vegg/vindu.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det er foretatt radonmåling og "nesten ingen stråling ble påvist" etter informasjon fra eier.









Takstfabrikken AS
Postboks 5
8501 NARVIK

Bygninger på eiendommen

Vedbod



Anvendelse

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Enkel uisolert konstruksjon i tre uten gulv. Takplater i metall. Dør mellom garasje og vedbod, og åpning ut av vedbod avstengt med levegg av tre.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Enkel uisolert konstruksjon i tre uten gulv. Takplater i metall. Dør mellom garasje og vedbod, og åpning ut av vedbod avstengt med levegg av tre.

Tilleggsbygg inngår ikke i boligens tilstandsgrader og behandles kun med en forenklet tilstandsvurdering der åpenbare avvik omtales.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra vedtak fra kommunen.

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

Vedlikehold
Bygget er er normalt vedlikeholdt, men vil trenge noe arbeider.

Beskrivelse
Fundamentering/grunnmur: Støpt såle med Lecamur.

Konstruksjon over grunnmur: Bindingsverk i trevirke, langvegg ut mot vei er murt Leca i sin helhet.

Tak: Sperrekonstruksjon med ståldrager. Profilerte takplater uten undertak.

Vedlikehold: Betongsåle har hull som leder vann inn og under betongen like innenfor garasjeport. Vann har blitt ledet ned mot kjellerdør ved noen anledninger. Kledningen går ned nært til terreng. Defekt dør montert inn til garasjen(Beskrevet under eget punkt i rapporten). Garasjen er normalt vedlikehold i forhold til alder, men vil trenger noe arbeid.

Innvendig: Ubehandlet overflater, mur og treverk. Noe fast og provisorisk El-installasjon. Elbil-lader.

Tilleggsbygg inngår ikke i boligens tilstandsgrader og behandles kun med en forenklet tilstandsvurdering der åpenbare avvik omtales.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

264 m²/264 m²

Enebolig: 5 Soverom, 3 Hall m/trapp, 2 Gang, 2 Bad, Kjøkken, Stue, 3 Bod, Hjemmekontor, Kjølerom, Vaskerom

Andre bygg: Vedbod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Takstfabrikken AS
Postboks 5
8501 NARVIK

Norsk takst

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 100 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger sentralt til i Bjerkvik som har relativt kort omsetningstid de siste årene. Det er også stor aktivitet i området med stor utbygninger av IT-industri.
Det er en stor bolig med mye muligheter, men det er pr dags dato en del areal som ikke er omsøkt og en del arbeider som er nødvendig, dette virker negativt på verdien.

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	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Erik Hansens vei 12 ,8530 BJERKVIK				27-08-2025	2 950 000	**3 450 000**		3 450 000	**23 958**
	134 m²	1965	3 sov							
2	Yttermoveien 12 ,8530 BJERKVIK				06-09-2023	3 100 000	**3 520 000**		3 520 000	**21 333**
	165 m²	1976	3 sov							
3	Erik Hansens vei 16 ,8530 BJERKVIK				22-10-2023	4 290 000	**3 600 000**		3 600 000	**20 809**
	173 m²	1978	3 sov							
4	Mølndalveien 16 ,8530 BJERKVIK				08-08-2024	3 200 000	**3 790 000**		3 790 000	**18 578**
	184 m²	1985	2 sov							
5	Maridalsveien 25 ,8530 BJERKVIK				03-11-2022	3 650 000	**3 600 000**		3 600 000	**17 308**
	208 m²	1996	6 sov							
6	Einerbakkveien 21 ,8530 BJERKVIK				28-06-2022	3 450 000	**3 500 000**		3 500 000	**17 073**
	205 m²	1984	4 sov							
7	Mølndalveien 3 ,8530 BJERKVIK				09-04-2025	3 800 000	**4 010 000**		4 010 000	**15 247**
	238 m²	1980	3 sov							
8	Prestjordveien 98 ,8530 BJERKVIK				07-10-2025	2 750 000	**2 750 000**		2 750 000	**14 103**
	143 m²	1958	4 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Takstfabrikken AS
Postboks 5
8501 NARVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyr - prognose for 2026	Kr.		36 634
Vedlikehold	Kr.		25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**61 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 800 000**

Vedbod

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

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 010 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

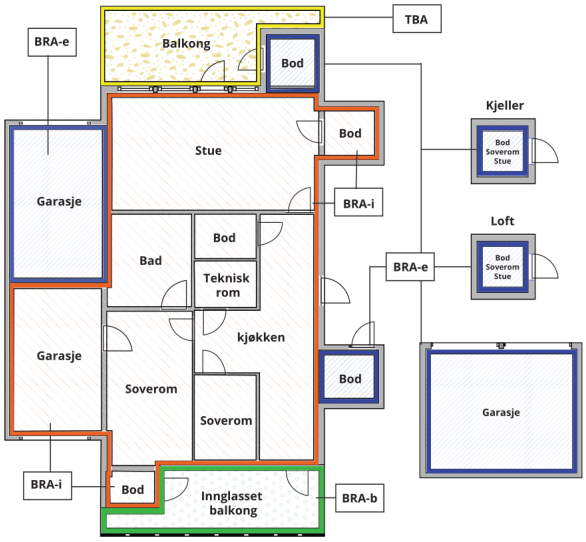
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	38			38		25	63
Etasje	118			118	86		118
Kjeller	108			108			108
SUM	**264**				**86**	**25**	**289**
SUM BRA	**264**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, annet, loftshall m/trapp		
Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, hall m/trapp, soverom 2, bod		
Kjeller	Kjellerhall m/trapp, soverom, hjemmekontor, bad, gang, kjølerom, bod, vaskerom, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loft har i dag to separate rom samt loftshall m/trapp, der det ene rommet kan benyttes som soverom.
1.etasje har har de samme rommene med noen små forandringer på innganger og plasseringer. Bod og vindfang er et rom.
Kjeller har den del som står som ikke utgravd, blitt gravd ut og innredet til bod.

Informasjon om dette arealet fra eier :"I bod kjeller er det murt opp bjelker fra betonggulv hvor det er skrudd trebjelker mot og montert bord på de slik at. Dette gulvet var murt samtidig som huset ble bygget og er en del av original såle."

Det kommer ikke frem av dokumenter fra kommunens arkiv av areal på loft og "ikke utgravd" i kjeller er omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		5		5	
Etasje 2					
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			
Etasje 2			

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	40			40	
SUM	**40**				
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.1.2026	Espen Gamst	Takstingeniør
	Finn Inge Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1806 NARVIK	10	597		0	1036.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjerranveien 12

Hjemmelshaver
Hansen Finn Inge

Takstfabrikken AS
Postboks 5
8501 NARVIK

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt i Bjerkvik.

Adkomstvei

Adkomstvei via offentlig veg.

Tilknytning vann

Tilknytt offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknytt offentlig avløp.

Regulering

Kommunenr.
1806
Planid
2012002
Navn
KOMMUNEDELPLAN BJERKVIK
Type
Kommunedelplan
Status
Endelig vedtatt arealplan

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
4 033 000	2026	Oppgitt skattetakst til venstre er grunnlaget for eiendomsskatten (70% av kommunens stipulerte verdi av boligen)

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	7251323			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tilsyn med pipe eller ildsted	26.01.2026		Gjennomgått	2	Ja
Egenerklæring	06.02.2026		Gjennomgått	10	Ja
Tegning bolig	23.10.1986		Gjennomgått		Ja
Nybygg byggemelding	09.10.1986		Gjennomgått	6	Ja
Ferdigattest	30.10.1987		Gjennomgått	1	Ja
Nybygg vedtak	23.10.1986		Gjennomgått	2	Ja
Tilbygg byggemelding	27.03.1990		Gjennomgått	7	Ja
Tilbygg vedtak	19.06.1990		Gjennomgått	3	Ja
Eiendomsskatt	26.01.2026		Gjennomgått	1	Ja
Tilbygg byggetegning	18.06.1990		Gjennomgått	4	Ja
Kommunale gebyrer	26.01.2026		Gjennomgått	2	Ja
Matrikkelrapport	26.01.2026		Gjennomgått	2	Ja
Målebrev	25.11.1986		Gjennomgått	2	Ja
Situasjonskart reguleringsplan	29.01.2026		Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstfabrikken AS
Postboks 5
8501 NARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QS1649

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

Eiendomsinformasjon

Kommune:	1806 NARVIK
Matrikkelnummer:	1806-10/597/0/0
Adresse:	Kjerranveien 12, H0101
	8530 BJERKVIK
Siste tilsyn:	20.10.2016

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 351 Inaktiv

Konstruksjon Ukjent
Siste feiing 20.10.2016

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
31.12.1986	Ukjent	Konvertert ildsted

Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	09.05.2017	Bomtur	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
10	597				

Adresse: Kjerranveien 12

Postnr.: 8530 Bjerkvik

Byggeår: 1987

Når kjøpte du boligen: 1987

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Tryg

Type villa/husforsikring [ ] Standard [x] Utvidet

Polise-/avtale: 7251323

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Hansen	Fornavn	Finn
Ny adresse	Vei 01 / 18	E-post	finn@unfi.no
		Tel. priv.	
Postnr.	8290	Sted: Skutvik	Mobil: 93681891

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	Mobil

BAD/VASKEROM:

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

☑ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Liten sprekk i murgulv vasskerom kjeller.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Oppgradert bad i kjeller. Rørlegger fra Bjerkvik Rør.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Membran og fliser ble lagt av meg og en faglært.

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☑ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Skiftet hovedstoppkran ca 2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Lekkasse i kjøter i takrenn noen plasser.

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Skiftet tak i 2012. Nytt Decra.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Ble satt inn stålpipe pga sprekk i indre rør i Leccapipe av firma som forsikringssak.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Skadet front garasje som må skiftes.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Alle vinduer skiftet i hovedetasje. Terrasse utvidet av eier. Garasje bygd av eier.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Skiftet i hovedetasje av elektriker. Loft installert av faglært / firma (Brødrene Bergh, Bjerkvik)

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Lokalt eltilsyn 2025

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

Ventilasjonsanlegg skiftet, varmepumpe skftet.

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Avtrekk fra kjøkken ble koblet bort fra ventilasjon og ført direkte ut da nytt anlegg ble montert.

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Ingen tank nedgravd.

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Vann i kjeller en gang pga tett sluk hos Narvik Kommune. Var en forsikringssak.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Isolert vegger i kjeller og vegger og tak loft i første del av 1990-tallet.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Flislagt alle gulv i kjeller (forsikringssak) utenom vaskekjeller og en bod. Vegger isolert mot mur og kledd med plater.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? Nesten ingen ståling ble påvist.

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Skaderapport etter sprekk i Leccapipe og vanninntregning i kjeller etter en feil hos Narvik Kommune hvor en tett sluk førte til vanninntregning i kjeller.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Opplyst i taksrapport.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Etterisolering i hovedetasje med nytt elektrisk anlegg ca 2012 og bytte av samtlige vindduer i hovedetasjen av fagmann. Elektrisk utført av faglært.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Lokalt eltilsyn 2025

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ventilasjonsanlegg skiftet, varmepumpe skftet.

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Front garasje må byttes og nytt garasjegulv må støpes da det er hull i gulvet hvor vann renner inn i garasjen , og ned i grunnen ved mye regn. Front av garasje må repareres og ny dør bør monteres. Ny inngangsdør følger med slik at den som står som inngangsdør kan brukes som garasjedør.

Det må ordnes ny drenering foran kjellervindu i soverom da det kan bli litt vann der etter vinter og det er frosset grunn. Vann fra takrenner bør / må fjernes fra samme nedløp som fra drenenering ved å forlenge nedløp.

Nytt elektrisk anlegg på loft og det anbefales å isolere utenfor "knevegger" i tak og raftekasser da det blir isdannelse i takrenn på inngangssiden av huset. Pr nå er det løst ved å legge varmekabel i takrenn.

Markiser må byttes.

Maling av huset utvendig.

Sted / dato

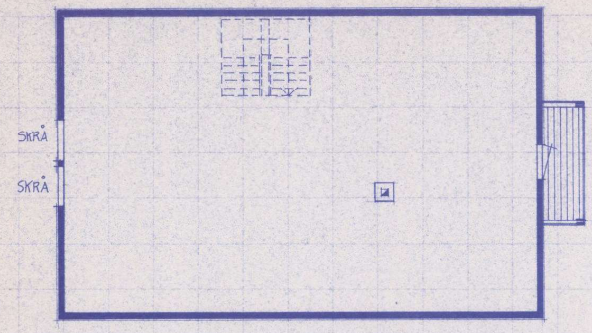
Sign. selger 1

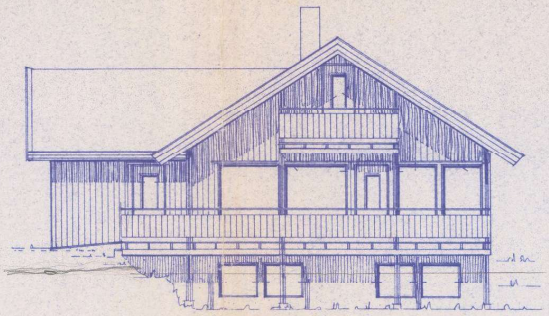
Sign. selger 2

Bjerkvik 06.02.2006

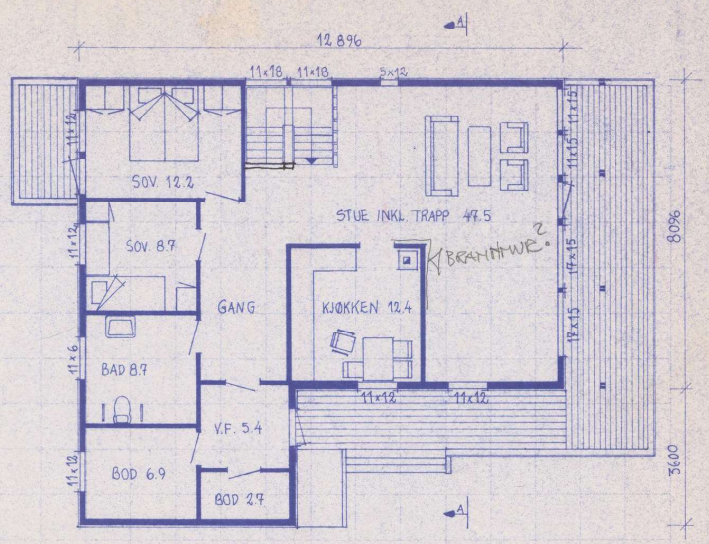
.....

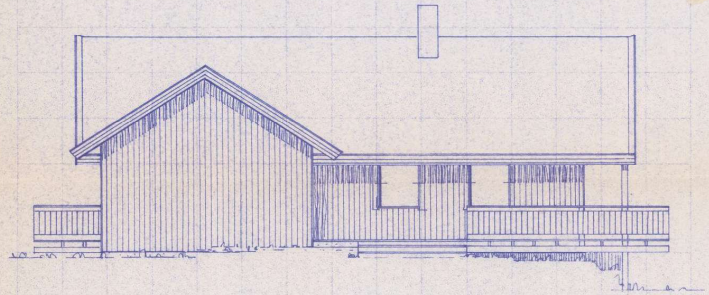
.....



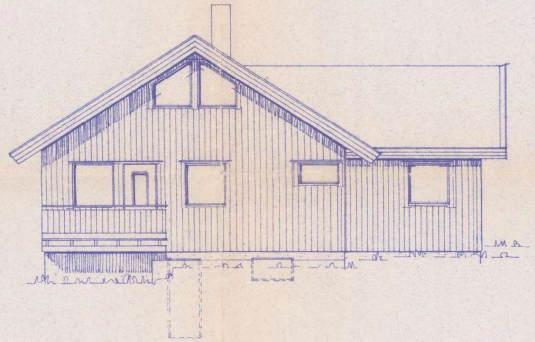


FASADE MOT:

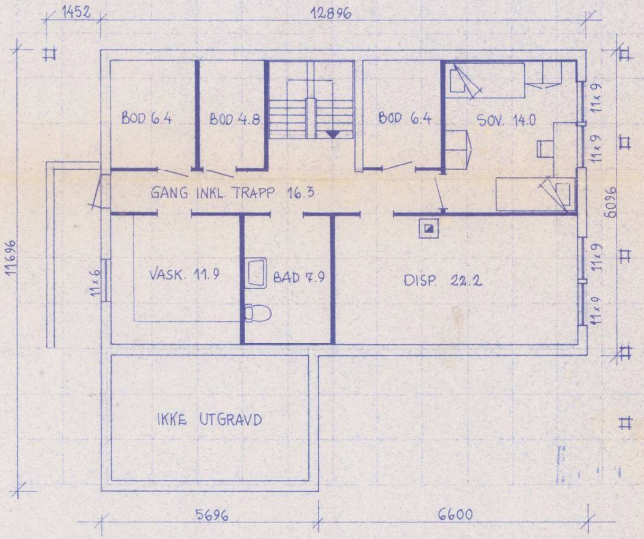


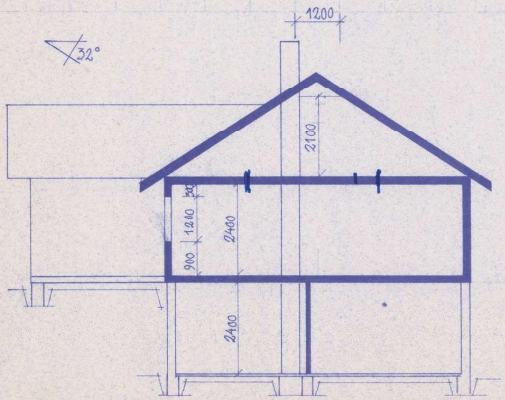


FASADE MOT:



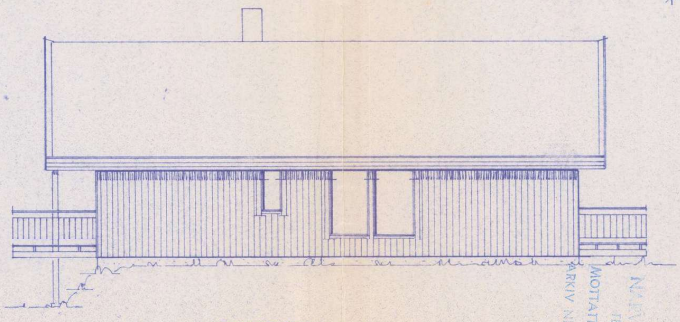
FASADE MOT:





SNITT: A-A

SOKLER FØRES TIL FJELL ELLER FROSTFRI DYBDE.



FASADE MOT:

HUSTYPE Serie PREBO		HOVED LEIL.	HYBEL LEIL.	ORIENTERING
TEKST:	BRA	230.1		
	BA	137		

Godkjent av Narvik Bygningsråd

23/10-86 W.O

BYGGHERRE FINN HANSEN	KUNDE NR.	REVIDERING	SIGN.	DATO
BYGGEPLASS 8530 BJERKVIK		TEGN. HOFSØ	TEGN. NR.	
PREBO-GRUPPEN A·S TLF. 082/64 760 - 9401 HARSTAD		MÅL 1:100		
		DATO 26.09.86		

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som PREBO ikke medvirker i.

A.S TØRRKOPI

R.S. 9/10-86 § 1.1 kr 250,-
3.1.. 555,-
805,-

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

NARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTATT 6/10 - 86
ARKIV NR 511
Jm. 2496/86

Til bygningsrådet i: Narvik

Arbeidssted	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. paresellnr
Bjerkvik - Kjerranveien	

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)	Adresse	Tlf.
Finn Hansen	8530 Bjerkvik	52106/213
Byggherre (navn)	**Adresse**	**Tlf.**
— " —	— " —	52649
Anmelder (navn)	**Adresse**	**Tlf.**
TREBO A/S	Fagernes - 8500 NARVIK	082-43315

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art (L §§ 70 - 86)

☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industrilokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)

Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygningslov ☐ Byggeforskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)

Til eiendomsgrense: 4 m | Til veimidte: m | Til annen bygning på samme eiendom: m

☒ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77. F. kap. 26)

	Eldre bygg	Nybygg	I alt
Bebygd grunnflate:	m²	m²	m²
Brutto gulvflate:	m²	m²	m²

Antall etasjer | Antall leiligheter | Tomteareal m² | Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr

7. Innretning (F. kap. 31, 56)

På tegningen er anført: ☐ Romareal ☐ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☐ Bodareal

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav
☐ Vedlagt godkjennelse Fra

Nr 2121 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)

Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei | Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

9. Atkomst (L. § 66)

a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg) | Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

b. ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg

c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg | Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☒ Ja ☐ Nei

10. Vann (L. § 65)

Vannforsyning fra: ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sisterne | Annet

Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei | ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)

Kloakk tilknyttes: ☒ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg ☐ Vannklosett skal installeres

Annen ordning ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag

12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)

Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire | Annet | ☐ Rapport er vedlagt

Drenering ved: ☒ Rør | Antall rader | Rørdiameter | ☐ Kultgrøft | ☐ Selvdrenering

Drensvann føres til: ☒ Off. avløpssystem ☐ Terreng | Overvann føres til: ☒ Off. avløpssystem ☐ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Kult - støpt iflg. forskrifter

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

14. Kjellerytterv egger (F. kap. 42:3, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Pusset - kledd

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

iflg. Preko std.

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk. type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)

Materialer, konstruksjoner

— / —

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene | f=vindus-, dørflater (F=Total ytterveggflate)

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

17. Innvendige bærevegger
(F. kap. 43, 53, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

iflg. Poco std.

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

18. Andre innvendige vegger
(F. kap. 43,53,55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

—

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

19. Etasjeskiller
(F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

—

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

20. Tak
(F. kap. 45, 54:3, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

—

Tekning ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur–skifer ☐ Metall-plater | Annet

☐ Plassbygd ☒ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type Multikon Prod.

Takets, loftets ventilasjon m.v.

åpne raftekasser

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

21. Oppbygg over tak

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring
(F. kap. 44:2.)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.

iflg. Poco std

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

23. Trapper
(F. kap. 46.)

Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.

—

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

24. Sanitæranlegg
(Meldes særskilt)
L. § 75)

Klossetter, bad, sluk etc,

Vlg - Porto Std.

25. Ventilasjon
(L. § 106, F. kap. 47)

Beskrivelse

Mek. avtrekk

☐ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger

☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

26. Søppelnedkast, -rom, -plass
(F. kap. 31:33, 48)

Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder
(Meldes særskilt til brannsjefen)
L.§ 106, F. kap. 49)

☐ Ovns-fyring ☒ Elektrisk oppvarming | Type ☐ Peis

☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

28. Brannvern
(F. kap. 55)

Annet

Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☒ Trebygning

For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

29. Særskilt søknad
(L. § 93. F. kap. 46:2)

☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

30. Tilleggsopplysninger

31. Underskrifter

Narvik den 24/9-8

Byggherrens underskrift

Ansvarlig søkers underskrift

TREBO A/S
FAGERNES – TLF NR 082/43 315

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: .....

(Sett kryss)	Arbeidets art	Bygningens art
§ 93 ☐ Søknad om byggetillatelse		
§ 93 ☐ Søknad om bruksendring	Fra	Til
§ 7 ☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
§ 84.1 ☐ Melding om anlegg	Anleggets art	

Arbeidssted		Registernr (Gnr/bnr/festenr ev. parsellnr
Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
Anmelders navn	Adresse	Tlf.
Bygningsvesenets kontoradresse		Tlf.

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle merknader må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

..... den ...../..... 19 .....

.....
Byggherrens/Anmelders underskrift

Nr. 2125 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12 - 79.

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rekommandert sending eller personlig underskrift

OPPGAVE OVER NABOER	PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL		POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING	
Nabo- eller gjenboereiendommens adresse og registernr (Gnr/bnr/festenr) ev.parsellnr (fylles ut av byggherre/anmelder)	Mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo elier gjenboer	Navn og postadresse til nabo eller gjenboer. Gateadr. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg. nummer
10/592	4/10 86	Aage Andreassen	✓	
10/436	4/10-86	Martin Skeie	✓	
10/489	4/10-86	Kjell Sæther	✓	
10/476	4/10-86.	Anne-Solveig Johansen.		

Postverket gir ikke induplo kvittering på postsendinger

Vi har idag mottatt rek. sendinger til adressatene nevnt over.

Sign.: .....

Antall totalt. .....

NARVIK KOMMUNE

Bygningskontrollen

Ferdigattest

Herved attesteres at hus på , G.nr. 10 , B.nr. 597 Narvik Kommune.

matr. nr.

Eier: Finn Hansen
Kjerranveien
8530 Bjerkvik.

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

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

Rørleggerarb. godkjent iflg. rapp. fra byingeniøren .....

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

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

1. .....
2. .....
3. .....
4. .....
5. .....

Narvik bygningssjefkontor, den 30.10.87.

Bygningssjef

Leif Andreassen
Bygningsinspektør

Sak 491/86

TEKNISK ETAT
Narvik kommune

Brannbakken 1
Postboks 357
8501 NARVIK

J.nr. 2496/86
Ark. 511
BS/PS/WO

Narvik, 23. oktober 1986

FINN HANSEN, BJERKVIK.

Mottatt søknad fra Trebo A/S, Narvik, på vegne av ovennevnte angående oppføring av bolig i felt 13, Kjærranveien, Bjerkvik i henhold til byggemelding, tegning og situasjonsplan.

Kvittert gjenpart av nabovarsel foreligger.

Magnar Røtnes, Narvik, søker om ansvarsrett for trearbeider over grunnmur.

Ansvarshavende for grunnmur er ikke anmeldt.

Merk:

Over eiendommer ligger det i dag høyspent jordkabel som må flyttes før arbeidet med tomteutgraving kan foretas.

I henhold til delegert myndighet godkjenner bygningssjefen byggemelding, tegning og situasjonsplan og gir tillatelse til oppføring av bolig som omsøkt.

Det forutsettes at bygningslov og gjeldende forskrifter overholdes i enhver henseende.

Magnar Røtnes gis ansvarsrett for trearbeider over grunnmur.

Ansvarshavende for grunnmur må meldes til og godkjennes av bygningssjefen før arbeidet igangsettes.

Gravearbeider må på forhånd meldes til bygningsrådet.

Narvik byggesakskontor

Bjørn Storlien
bygn.sjef

Paul Simonsen
ing.

Sendt:
Trebo A/S, Fagernes, 8500 NARVIK

Gjenpart:
Finn Hansen, 8530 BJERKVIK
Bygningsinspektøren
Driftsavdelingen
Bolig- og tomteutvalget
Statens arb.tils. avd. Narvik, 8500 NARVIK

Meld.gebyr § 1.8 kr. 150,-

R.S.

NARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTATT 27/3-90
ARKIV NR 211
Gm 899/90

☐ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

Til bygningsrådet i: NARVIK

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap.14:1

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/byggested: Gnr. 10 | Bnr. 597 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: KJERRANV. 12, 8530 BJERKVIK

M Arbeidets art: ☒ Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling
☐ Annet - beskriv

M Byggets art: ☐ Bolig ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning
☐ Annet - beskriv

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☒ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskrift ☐ Vedtekter ☐ Plan
Dispensasjonen gjelder: Byggelinjen

Vedlegg

M pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
☐ Gjenpart av nabovarsel ☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
☒ Fasadetegninger ☐ Etasjeplan ☒ Snitt ☐ Konstruksj.-tegninger ☐ Statiske beregninger
☐ Rapp. om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg: Kvittering for nabovarsel

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato
Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	**M** Søker / melder
Navn: Finn Hansen	Navn: Finn Hansen
Adresse: KJERRANV. 12	Adresse: KJERRANV. 12
Postnr.: 8530 Poststed: BJERKVIK Tlf.	Postnr.: 8530 Poststed: BJERKVIK
☒ Enkeltperson ☐ Selskap / lag ☐ Offentlig virksomhet	Tlf.: 082 - 52649
Dato: 040390 Sign.	Dato: 040390 Sign.

K-blankett **5131** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område: [X] Ja [ ] Nei — Tillatt utnyttelsesgrad:

M Oppmålt tomt: [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal: 1100 m²

M Avstander (pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven)

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
		4 m	

Avstanden er målsatt på situasjonsplan: [X] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta: [ ] Ja [X] Nei

Atkomst (Vegloven, pbl §§ 66,67)

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	[ ] Ja	[ ] Nei
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	[ ] Ja	[ ] Nei

M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold: [ ] Ja [ ] Nei

M Bygge-grunn: [ ] Fjell [ ] Grus [X] Sand [ ] Leire [ ] Annet -beskriv

M Fundament: [ ] Grunnmur [X] Bankett/såle [ ] Peler [ ] Annet -beskriv

M Vann-forsyning (pbl §§ 65,67)

Tilknyttet: [ ] -offentlig vannverk [ ] -privat vannverk [ ] -annen privat vannforsyning innlagt vann

[X] Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann -beskriv

M Avløp (pbl §§ 66,67)

[ ] Off. avløps-anlegg [ ] Privat avl.-anl.

Skal det install. vannklosett: [ ] Ja [X] Nei

Foreligger utslippstillatelse: [ ] Ja [ ] Nei

M Drenering (BF 87 kap. 42)

[X] Selv-drenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør

Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

M Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

Heis (pbl § 106a, BF 87 kap. 18)

Skal bygningen ha heis: [ ] Ja [X] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen (pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39)

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		1	
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	m²	m²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

- horisontale konstr. (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [9] Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)

[0] Ved [1] Oljefyr-anlegg [2] Oljefyrt ildsted [3] El. [4] Oljefyr-anl./el. [5] Oljefyr-anl./ved [6] Oljefyrt ildst./el. [7] Oljefyrt ildst./ved [8] El./ved [9] Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boliger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruks-areal til bolig	Ant. rom	Kjøk. -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer: [X] Ja [ ] Nei

Brann-vern

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

[X] 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4

[ ] Ikke krav

-beskriv

BF 87 Del 3

Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- arealgrenser/ brannvegger	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- rømningsveier	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- brannalarm/røykvarsler	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- slukningsredskap	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- brannventilasjon/ sprinkler	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

BF 87

Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41 - rom	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
" 23:2, 41 og 43:2 - tilgjengelighet for funksjonshemmede	[X] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 42 - grunn og fundamenter	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
" 43 - bygningsdeler	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
" 44 - trapp og rampe	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 45 - heis,rulletrapp,rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 46 - sanitæranlegg	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 47 - ventilasjonsanlegg	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 48 - elektriske installasjoner og antenner	[X] Ja	[ ] Nei	[X] Ja	[ ] Nei	
" 49 - røykkanal og varmeanlegg	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 51 - bæreevne og sikkerhet	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	
" 52 - lydforhold	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 53 - varmeisolasjon og tetthet	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 54 - tilfluktsrom	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:

- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.
- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

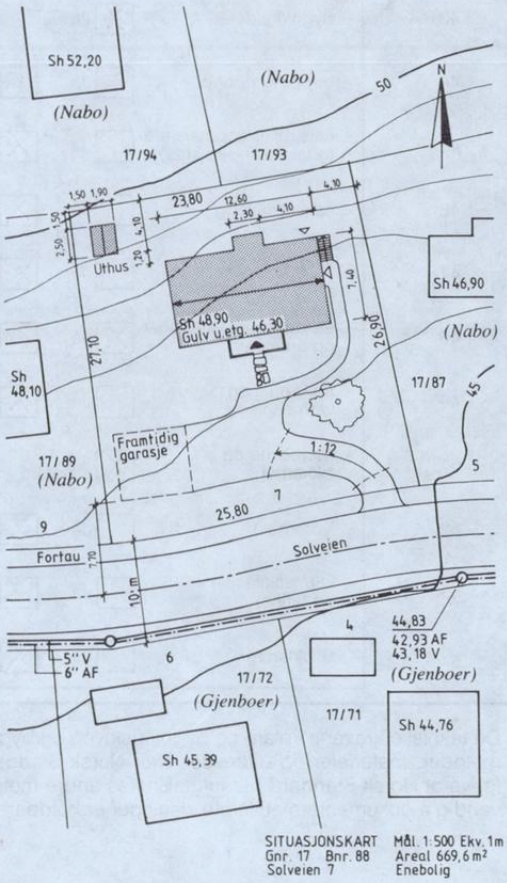
Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispensasjonssøknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.

Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:



Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet / bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.

NARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTATT 27/3-90
ARKIV NR 511
Jm. 899/90

Finn Hansen
Kjerranveien 12

8530 BJERKVIK

Bjerkvik 6.mars 1990

Narvik Kommune
Teknisk Etat

8500 NARVIK

SØKNAD OM DISP FRA BYGGELINJE

På grunn av sønn, Karl-Magnus Willumsen født 131283, og som er fungsjonshemmet, søker jeg om disp fra byggelinje mot kommunal vei til "LØKKA".

Dette fordi Karl-Magnus er avhengig av rullestol og dermed er det nødvendig med kortest mulig vei fra rullestolrampe til garage.

Finn Hansen

GJENPART
AV NABOVARSEL
(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende eiendommen

NARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTATT 27/3-90
ARKIV NR 511
Jm. 899/90

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
10	597		

Eier/fester: Finn Hansen

Adresse: Kjerranv. 12, 8530 Bjerkvik

Til bygningsrådet i: NARVIK

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

☐ **Søknad om delingstillatelse**

☐ **Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen** (mer enn 10 år)

Eiendommen skal benyttes til:
☐ bolighus ☐ fritidshus ☐ industri/bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant ☐ offentlig virksomhet ☐ landbruk/fiske
☐ naturvern ☐ offentlig friluftsomr. ☐ off. veg ☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

☒ **Søknad om byggetillatelse** for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 93

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl. § 84

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jfr. pbl. § 86 a.
Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets art
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Riving ☐ Fasade-endring
☐ Annet - beskriv

Byggets art
☐ Bolig ☐ Fritidshus ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsaml.-lokale ☐ Driftsbygning landbruk
☐ Industri-/kontorlokale ☐ Bilverksted ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator
☐ Tank-/beholderanl. ☐ Underjord. anlegg ☐ Haller/bedrift i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg
☐ Annet - beskriv

☐ **Søknad om bruksendring** - jfr. pbl. § 93

Fra: Til:

☐ **Søknad om dispensasjon** - jfr. pbl. § 7 fra bestemmelser i:
☐ Plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ bebyggelseplan

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor - adresse

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt

Sted	Dato	Underskrift
Bjerkvik	040390	

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5135 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 9-87

KVITTERING FOR NABOVARSEL

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varslet. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, kan dette eventuelt skrives i merknadsrubrikken.

Nabo/gjenboer eiendom	Postverkets kvittering for rekommandert sending	Personlig kvittering for mottatt varsel
Gnr. 10 Bnr. 436 Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr. Merknad
Adresse Kjerran v. 9	Adresse Postnr. - sted	Dato 7/3 Sign. Martin Skog
Gnr. 10 Bnr. 476 Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr. Merknad
Adresse Kjerran v. 16	Adresse Postnr. - sted	Dato 7/3 Sign. O. Johansen.
Gnr. 10 Bnr. 489 Festenr Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr. Merknad
Adresse Louka 4	Adresse Postnr. - sted	Dato 24/3 Sign. Kjell Sollen
Gnr. 10 Bnr. 261 Festenr. Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr. Merknad
Adresse	Adresse Postnr. - sted	Dato 25/3 90 Sign. Aage Aulum
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr. Merknad
Adresse	Adresse Postnr. - sted	Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr. Merknad
Adresse	Adresse Postnr. - sted	Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr. Merknad
Adresse	Adresse Postnr. - sted	Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr. Merknad
Adresse	Adresse Postnr. - sted	Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr. Merknad
Adresse	Adresse Postnr. - sted	Dato Sign.
	Det attesteres at det d.d. er innlevert rek. sending til ovennevnte adressater Samlet antall sendinger: Sign.	

TEKNISK ETAT
Narvik kommune

Brannbakken 1
Postboks 357
8501 NARVIK

205/90

J.nr. 899/90
Ark.nr.511
BS/ED

Narvik 19. juni 1990

Finn Hansen, Bjerkvik

BYGGETILLATELSE GARASJE G.NR.10. B.NR.597.

Søknad om byggetillatelse for ovennevnte i henhold til byggemelding, tegninger og situasjonsplan.
Kvittert gjenpart av nabovarsel foreligger.
Bygningsrådet har i sak 134/90 gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan mht avstand til vei.

I henhold til delegert myndighet gir bygningssjefen tillatelse til oppføring av garasje som vist på tegninger j.nr.1706/90.
Det forutsettes at plan- og bygningslov samt gjeldende forskrifter blir overholdt i enhver henseende.

Gravearbeide må på forhånd meldes til bygningsrådet.

Byggesakskontoret,

Bjørn Storlien
bygn.sjef

Edvar Dahl
avd.ing.

Sendt: Finn Hansen, Kjerranveien 12, 8530 BJERKVIK.

Gjenpart: Oppmålingskontoret.
Bygningskontrolløren.

J.nr.899/90
Ark.nr.511
BS/ED

Narvik, 25.05.1990

S Æ R U T S K R I F T

av møtebok for Narvik bygningsråd fra møtet den 23.05.90
for så vidt angår

Sak nr. 134/90

Finn Hansen, Bjerkvik.

DISPENSASJON FRA BYGGELINJE VED OPPFØRING AV GARASJE PÅ G.NR.10, B.NR.597, KJERANVEIEN 12, BJERKVIK.

Viser til byggemelding, tegninger og situasjonsplan.
Kvittert gjenpart av nabovarsel foreligger.

Det søkes om dispensasjon for bygging foran regulert byggelinje mot vei.
Søknaden grunngis med funksjonshemmet sønn som er avhengig av rullestol og at kortest mulig vei mellom rullestolrampe og garasje derfor er nødvendig.

Kommentar:

Foreslått plassering gir en avstand til tomtegrense mot vei på ca. en meter. Langs veien er det en støpt murkant med gjerde. Gata garasjen grenser inntil er ikke av de mest traffikerte og en plassering som omsøkt vil ikke bety noen vesentlig endring av trafikkforholdene på stedet.
Skader som måtte oppstå pga garasjens nærhet til vei må ikke bli Kommunens ansvar byggherre bør vurdere å bruke egnede solide materialer nærmest veien.
Foreliggende tegninger er ikke i målestokk og stemmer ikke helt med terrenget. Før en garasje kan bygges må nye tegninger i målestokk og med korrekte høyder sendes inn.

Bygningsjefens innstilling:

Bygningsrådet gir dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og tillater garasje plassert inntil en (1) meter fra tomtegrense mot vei. Det gis ikke tillatelse til oppføring av garasje i henhold til innsendte tegninger. Nye tegninger som tilfredstiller krav nevnt ovenfor må sendes Bygningsrådet

til godkjenning.

Eventuelle skader som måtte oppstå pga. vanlig veivedlikehold (brøyting,mm.) er byggherrens ansvar og Narvik Kommune uvedkommende.
Det anbefales at byggherren vurderer materialbruk mot gata.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling vedtas.

Bjørn Storlien
bygn.sjef

Sendt:
Finn Hansen, Kjerranveien 12, 8530 BJERKVIK

Gjenpart:
Plankontoret

Utskriftsdato: 26.01.2026

Narvik kommune

Adresse: Postboks 64, Kongens Gate 45, 8501 Narvik
Telefon: 76912000

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Narvik kommune

Kommunenr.	1806	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	597	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjerranveien 12, 8530 BJERKVIK								

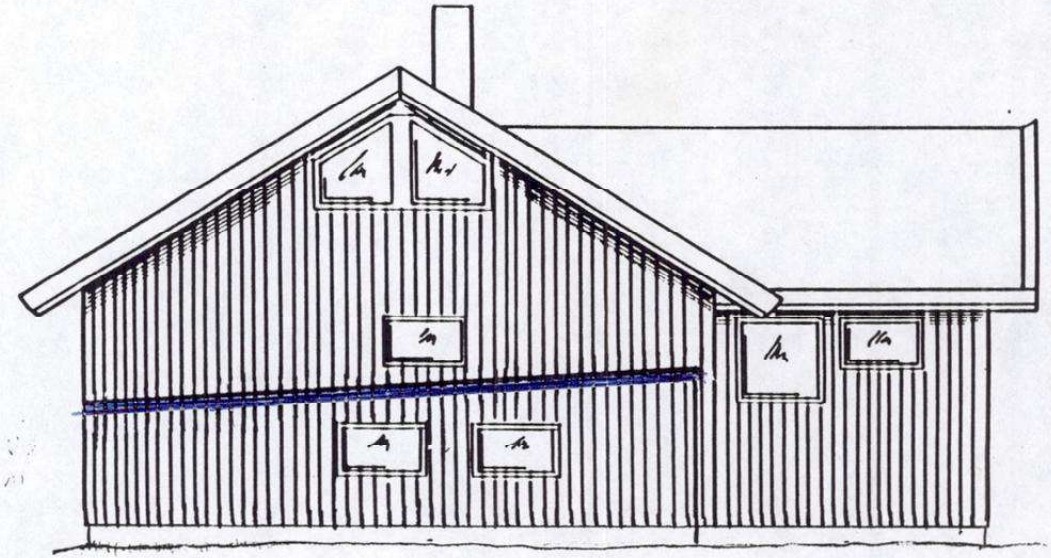
Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 033 000,00 kr
Skatt	8 850,00 kr
Bunnfradrag	100 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	3.25 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



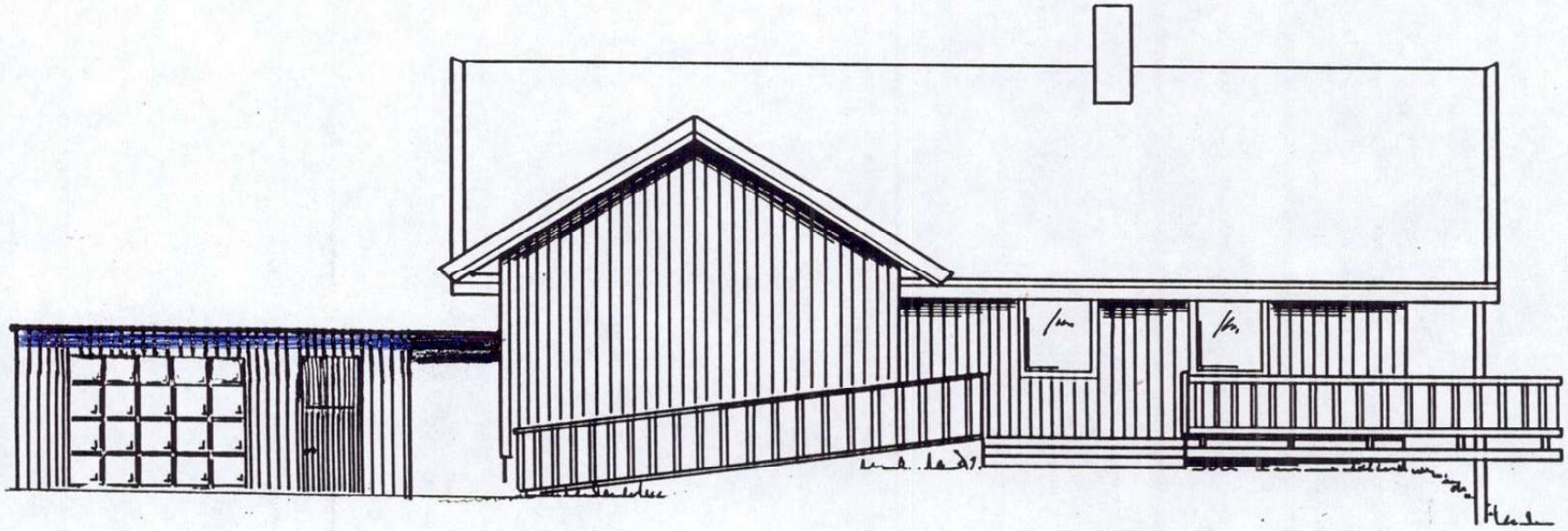
NARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTATT 18/6 - 90
ARKIV NR 511

Jnr. 1710/90
ref jnr 899/90

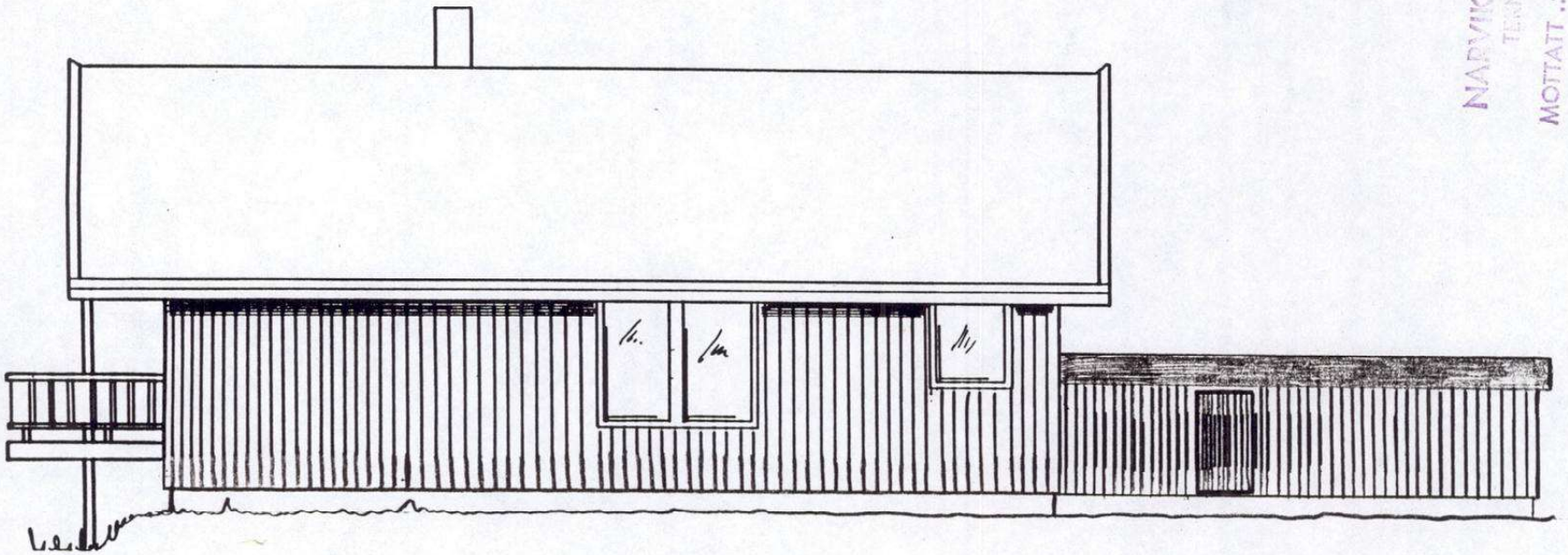
Godkjent av Narvik Bygningsråd

19/6-90 W.O

NARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTATT 18/6-90
ARKIV NR 3.11
Gnr. 170/60

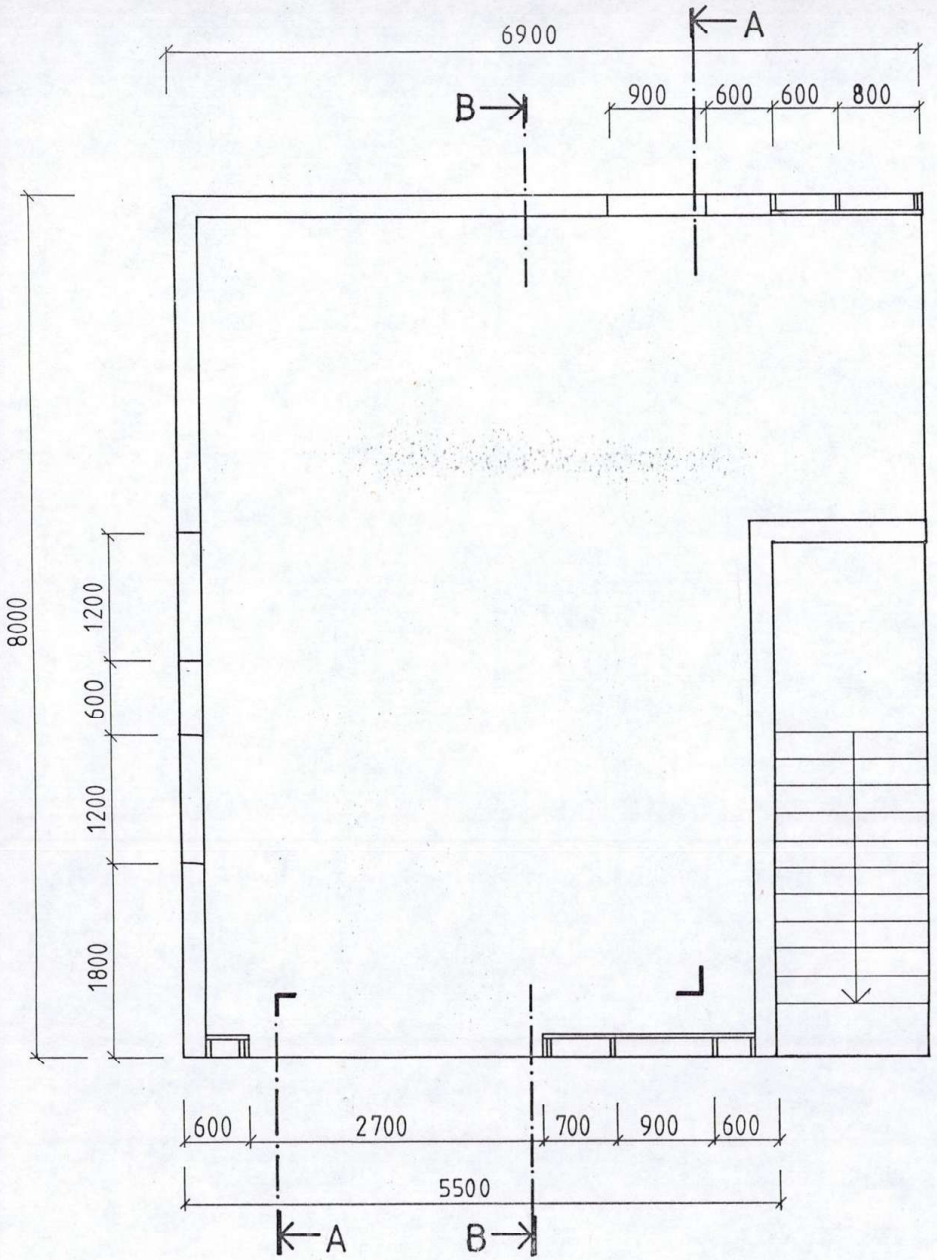


Godkjent av Narvik Bygningsråd
19/6-90 W.O



NARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTATT 18/6 - 90
ARKIV NR 511
gnr. 170/90

Godkjent av Narvik Bygningsråd
19/6-90 WO



Godkjent av Narvik Bygningsråd

19.6-90 W.O

NARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTATT 27/3-90
ARKIV NR 511
Jnr. 899/90

Utskriftsdato: 26.01.2026

Narvik kommune

Adresse: Postboks 64, Kongens Gate 45, 8501 Narvik
Telefon: 76912000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Narvik kommune

Kommunenr.	1806	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	597	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjerranveien 12, 8530 BJERKVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	13 412,37 kr
Eiendomsskatt	8 728,98 kr
Renovasjon	5 250,00 kr
Vann	10 561,53 kr
Sum	**37 952,88 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
EIENDOMSSKATT BOLIG	0%	2723100 Promille	3.25	1/1	0 %	8 850,00 kr	0,00 kr
VANN FASTGEBYR	15%	256 m2	6.45	1/1	0 %	1 651,58 kr	0,00 kr
VANN BOLIG	15%	256 m2	31.65	1/1	0 %	8 101,89 kr	0,00 kr
AVLØP FASTGEBYR	15%	256 m2	7.52	1/1	0 %	1 925,38 kr	0,00 kr
AVLØP BOLIG	15%	256 m2	39.72	1/1	0 %	10 168,58 kr	0,00 kr
RENOVASJON MIDDELS	25%	1 Bolig	5100.00	1/1	0 %	5 937,50 kr	0,00 kr
					Sum	**36 634,93 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1036.1
Etablert dato	25.11.1986	Historisk oppgitt areal	1037
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	10/597
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.11.1986			1805-10/480 (-1037), 10/597 (1037)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7606557.17	604024.64	0	Ja	1036.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN FINN INGE F250256*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KJERRANVEIEN 12 8530 BJERKVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kjerranveien 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8530 BJERKVIK	Kirkesogn	10060202 Bjerkvik
Grunnkrets	105 Sletta-Nordmo	Tettsted	7511 Bjerkvik
Valgkrets	1 Bjerkvik		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11007589		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	02.11.1987

1: Bygning 11007589: Enebolig (111), Tatt i bruk 02.11.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	297
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	297
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.10.1986	23.10.1986	
Igangsettingstillatelse	01.07.1987	01.07.1987	
Tatt i bruk	02.11.1987	02.11.1987	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kjerranveien 12	H0101	10/597	311	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	157	0	157	0	0	0
K01	0	95	0	95	0	0	0

Kommunens navn (ev. stempel)

NARVIK

MÅLEBREV

J nr 143/86

Målebrev nr XXXVII 103

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
10	597	

Bruksnavn eller adresse: Kjerranveien 12

Dagbokstempel

Dagbokført 25.11.1986
Nr. 05201
Byfogden i Narvik
224-142

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 02.10.1986 holdt—

Kart- og delingsforretning over en parsell av Tarmen, gnr. 10, bnr. 480 i Narvik.

Forretningen ble rekvirert av—

Narvik kommune

Bestyrer ved forretningen var—

Kurt Mathisen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Narvik den 21.11.1986

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

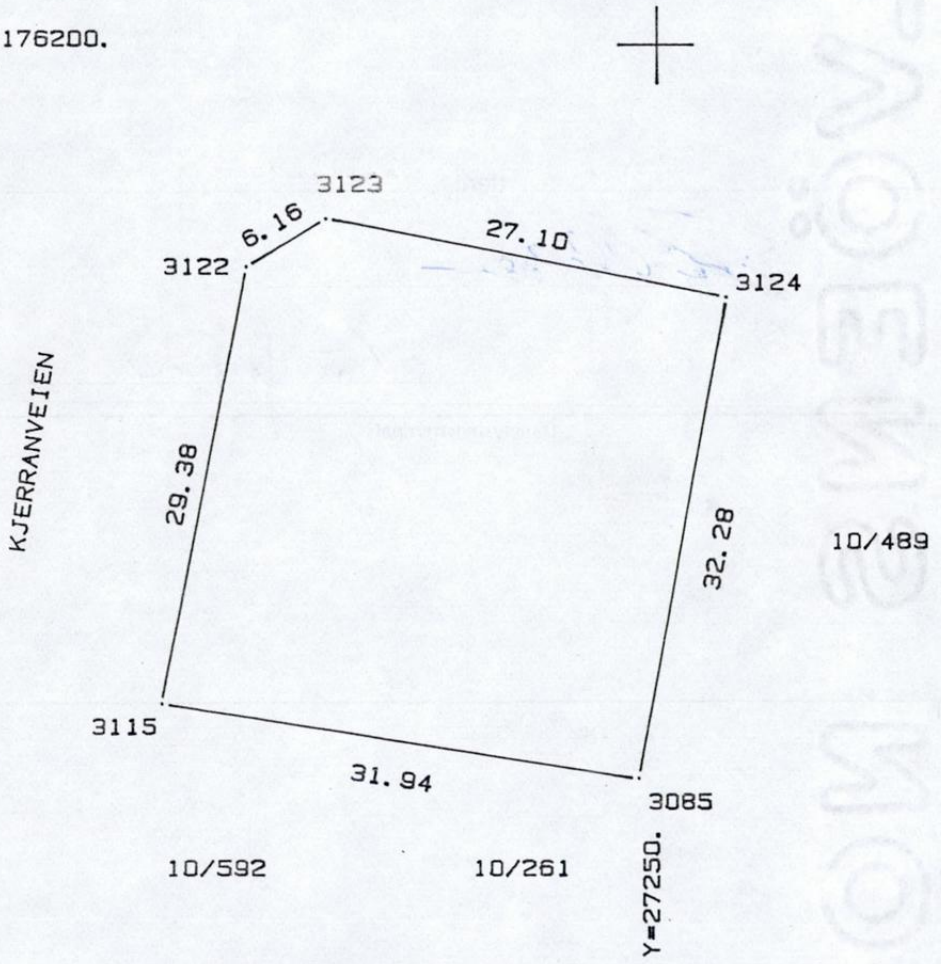
Gnr	Bnr	Festenr
10	597	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 1176170.	Y 27236.	Z	143/86
Koordinatsystem NGO	Målestokk 1:500		Målebrev nr XXXVII 103
Kartblad ES246-1-59	Areal 1036.5		

N

Punktnr	X	Y	Radius	Merke	Lengde
3115	1176156.624	27217.100		GODKJMRK	29.38
3122	1176185.459	27222.730		GODKJMRK	6.16
3123	1176188.612	27228.027		GODKJMRK	27.10
3124	1176183.407	27254.618		GODKJMRK	32.28
3085	1176151.685	27248.656		GJSTOLPE	31.94



K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

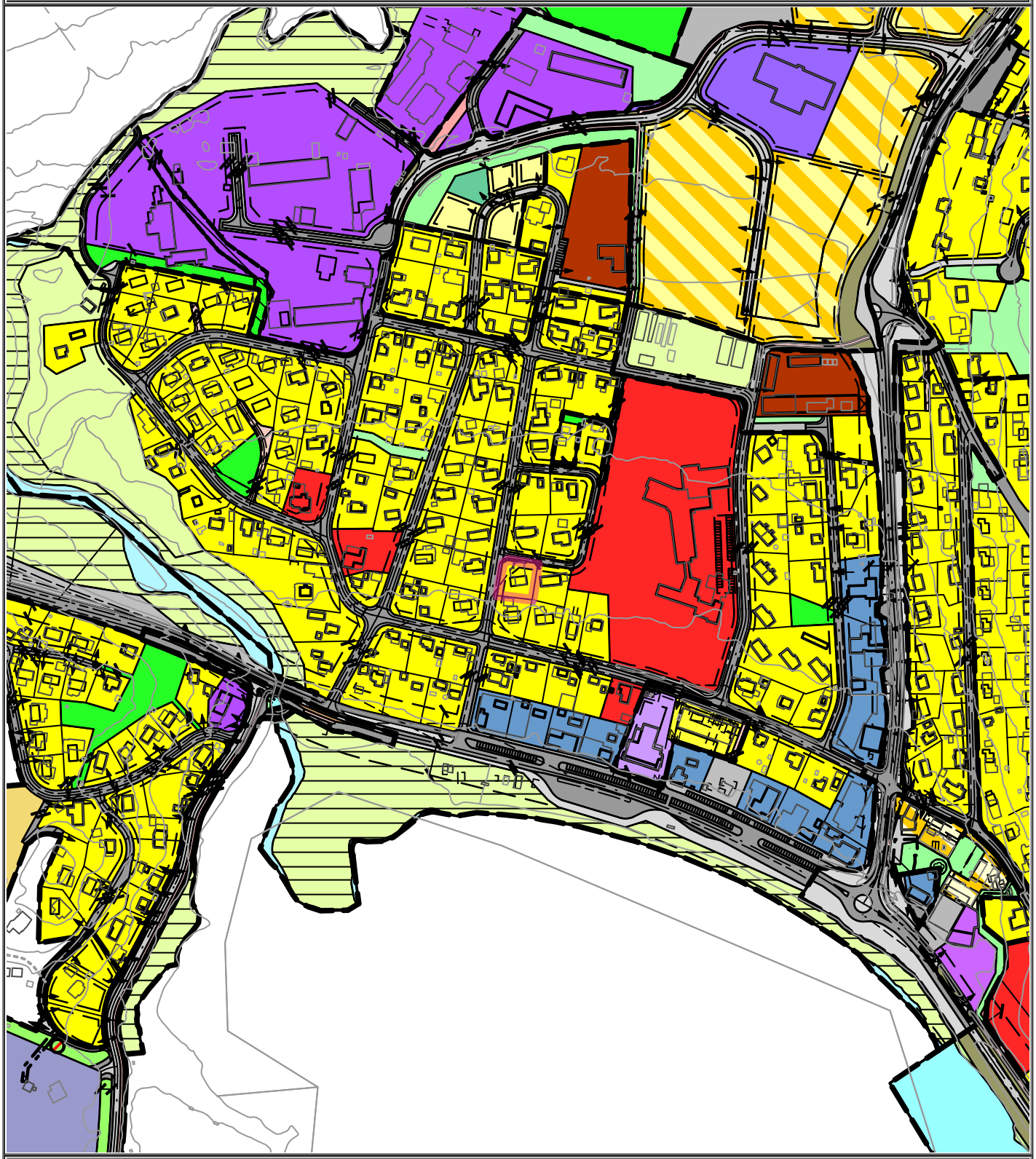
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 597	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kjerranveien 12, 8530 BJERKVIK			
Hj.haver/Fester:				

NARVIK KOMMUNE

Dato: 29/1-2026 Sign:

Målestokk 1:5000



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

NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

- Traktorveg midtlinje
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Avkjørsel - kun utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Sikringsgjerde
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Forretning
- Industri
- Offentlig bebyggelse
- Almennyttig formål
- Almennyttig formål - barnehage
- Jord- og skogbruk
- Gartneri
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Offentlig friområde
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Leirplass
- Friområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde
- Kommunalteknisk virksomhet
- Klimavernsone
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal
- Bestemmelsesområde
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Krav vedrørende infrastruktur
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Hotell/overnatting
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Veg
- Kjøreveg

Egenerklæring

Kjerranveien 12, 8530 BJERKVIK

17 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjerranveien 12	Kjerranveien 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Bygget den 1987/88

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1987

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Finn Inge

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2011

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

La heller på gulv i kjeller som er over støpt såle. Membran ble smurt på gulv og opp på vegger samt mansjetter rundt nedløp. Baderomspanel montert. Nytt dusjkabinett.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2011

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet utvendig tak (decra) og vinduer i hele hovedetasjen. Nytt gulv i hovedetasje. Nytt elektrisk installasjon i hovedetasje.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke navn el firma, enkeltmannsforetak vinduer og tak

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet kjøkken, etterisolering. Nytt tak og veggplater

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Hadde en forsikringssak hvor en kommunal drenskumme var gått tett og det ble mye overflatevann på tomten og det kom vann inn i kjeller. Uten om det har det ikke vært vann i kjeller.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Defekt eswa i tak bad hovedetasje. 2 stk varmekabler i kjeller fungerer ikke.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2011

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet elektrisk anlegg i hovedetasje.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nedlagt firma.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Skiftet aggregat i balansert ventilasjonsanlegg i 2007.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2011

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Avtrekk fra kjøkken ble koblet fra balansert ventilasjonsanlegg og ført gjennom vegg fra kjøkken og ut.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er observert vertikale sprekker på mur ved vindu ved innertrapp, under vindu i kjeller og hjørne med rullestolrampe opp til inngang.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn stålpipe etter sprekk i leccapipe. Forsikringssak utført av firma fra Narvik.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

30+

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innredet loft. Elektrisk opplegg.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Narvik Energi / Brødrene Berg, Bjerkvik

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Isolering og kledning vegg.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

År 2015
Stue Resultat Bq/m 34 Årsmiddelverdi 21
Kontor kjeller 69 42
Soveværelse kjeller 103 62

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74334368

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Finn Inge Hansen	**2026-03-17**

Identification

Finn Inge Hansen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Finn Inge Hansen	17/03-2026 13:24:25	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Kjerranveien 12, 8530 BJERKVIK har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 10, Bruksnummer 597 i 1806 NARVIK kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.03.2026 kl. 08.27
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.03.2026 kl. 08.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1987/400013-1/75 05.01.1987

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 13 475
Omsetningstype: Uoppgitt
HANSEN FINN INGE
FØDT: 25.02.1956

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1986/405201-1/75 25.11.1986

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1805 GNR: 10 BNR: 480

2020/920334-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 1805 GNR: 10 BNR: 597

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
10	597				

Adresse: Kjerranveien 12

Postnr.: 8530 Bjerkvik

Byggeår: 1987

Når kjøpte du boligen: 1987

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Tryg

Type villa/husforsikring [ ] Standard [x] Utvidet

Polise-/avtale: 7251323

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Hansen	Fornavn	Finn
Ny adresse	Vei 01 / 18	E-post	finn@unfi.no
		Tel. priv.	
Postnr.	8290	Sted: Skutvik	Mobil: 93681891

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	Mobil

BAD/VASKEROM:

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

☑ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Liten sprekk i murgulv vasskerom kjeller.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Oppgradert bad i kjeller. Rørlegger fra Bjerkvik Rør.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Membran og fliser ble lagt av meg og en faglært.

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei

Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Skiftet hovedstoppkran ca 2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Lekkasse i kjøter i takrenn noen plasser.

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Skiftet tak i 2012. Nytt Decra.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Ble satt inn stålpipe pga sprekk i indre rør i Leccapipe av firma som forsikringssak.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Skadet front garasje som må skiftes.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Alle vinduer skiftet i hovedetasje. Terrasse utvidet av eier. Garasje bygd av eier.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Skiftet i hovedetasje av elektriker. Loft installert av faglært / firma (Brødrene Bergh, Bjerkvik)

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Avtrekk fra kjøkken ble koblet bort fra ventilasjon og ført direkte ut da nytt anlegg ble montert.

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Ingen tank nedgravd.

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Vann i kjeller en gang pga tett sluk hos Narvik Kommune. Var en forsikringssak.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Isolert vegger i kjeller og vegger og tak loft i første del av 1990-tallet.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Flislagt alle gulv i kjeller (forsikringssak) utenom vaskekjeller og en bod. Vegger isolert mot mur og kledd med plater.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? Nesten ingen ståling ble påvist.

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Skaderapport etter sprekk i Leccapipe og vanninntregning i kjeller etter en feil hos Narvik Kommune hvor en tett sluk førte til vanninntregning i kjeller.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Opplyst i taksrapport.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Etterisolering i hovedetasje med nytt elektrisk anlegg ca 2012 og bytte av samtlige vindduer i hovedetasjen av fagmann. Elektrisk utført av faglært.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Front garasje må byttes og nytt garasjegulv må støpes da det er hull i gulvet hvor vann renner inn i garasjen , og ned i grunnen ved mye regn. Front av garasje må repareres og ny dør bør monteres. Ny inngangsdør følger med slik at den som står som inngangsdør kan brukes som garasjedør.

Det må ordnes ny drenering foran kjellervindu i soverom da det kan bli litt vann der etter vinter og det er frosset grunn. Vann fra takrenner bør / må fjernes fra samme nedløp som fra drenenering ved å forlenge nedløp.

Nytt elektrisk anlegg på loft og det anbefales å isolere utenfor "knevegger" i tak og raftekasser da det blir isdannelse i takrenn på inngangssiden av huset. Pr nå er det løst ved å legge varmekabel i takrenn.

Markiser må byttes.

Maling av huset utvendig.

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Bjerkvik 06.02.2006

.....

.....

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.